АНАЛИ

ПРАВНОГ ФАКУЛТЕТА У БЕОГРАДУ

ЧАСОПИС ЗА ПРАВНЕ И ДРУШТВЕНЕ НАУКЕ

ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ И ЈЕДИНСТВЕНА ЕВИДЕНЦИЈА

РЕФЕРАТИ И ЗАКОНСКИ ТЕКСТОВИ

Година XLVIII | БЕОГРАД 2000. | Број 1–6

UDC 34/35 | (јануар–децембар) | YU ISSN 003-2565

Главни уредници *Архива за правне и друштвене науке* који је претходио *Аналима* били су:

Коста Кумануди и Драгољуб Аранђеловић (1906–1911), Коста Кумануди (1911–1912), Чедомиљ Митровић (1920–1933), Михаило Илић (1933–1940), Ђорђе Тасић (1940–1941), Јован Ђорђевић (1945)

Главни уредници *Анала* били су:

др Михаило Константиновић (1953–1960), др Милан Бартош (1960–1966), др Војислав Бакић (1966–1978), др Војислав Симовић (1978–1982), др Обрен Станковић (1982–1995), др Дејан Поповић (1996)

Штампање Анала
УЗ ПОДРШКУ

КАНЦЕЛАРИЈА ЗА
ПРАВНУ РЕФОРМУ
ПО НАЛОГУ БМЗ

Drucken dieser Anale
MIT UNTERSTÜTZUNG DER

PROJEKTBÜRO BERATUNG BEI
DER RECHTSREFORM
IM AUFTRAG DES BMZ

Главни уредник:

др Миодраг Орлић

Уређивачки одбор:

др Оливер Антић, др Загорка Јекић, др Дејан Поповић, др Драгољуб Поповић, мр Силвија Пановић-Ђурић, др Зоран Томић, др Драгор Хибер

Дописни чланови из иностранства:

Christa Jessel Holst, Max-Planck-Institut, Hamburg,
Slobodan Milacic, Université Bordeaux IV

Издавач: Правни факултет Универзитета у Београду
Лектор: Мирјана Јосић
Коректор: Биљана Цукавац
Преводи у овом броју: Нада Варничић-Donjon (француски), мр Јадранка Мешић (енглески) и мр Данка Стојаковић (немачки)
Технички уредник: Мирко Милићевић
Слог и прелом: „Досије"
Штампа: "Футура", Петроварадин

АНАЛИ

ПРАВНОГ ФАКУЛТЕТА У БЕОГРАДУ

ЧАСОПИС ЗА ПРАВНЕ И ДРУШТВЕНЕ НАУКЕ

Анали Правног факултета у Београду

Година XLVIII, бр. 1–6, јануар–децембар 2000, стр. 1–796
UDC 34/35 YU-ISSN 0003–2565

САДРЖАЈ

ЧЛАНЦИ

Миодраг Орлић, Увођење и обнављање земљишних књига – 6–58

Стефан Георгиевски, Евиденција непокретности – – – – – 59–74

Радован Чогурић, Критички осврт на Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима – – – – – – – – – – – – – – – – – 75–87

Небојша Шаркић, Компјутерска обрада као разлог за увођење јединствене евиденције – – – – – – – – – – 88–99

Лепосава Карамарковић, Систем земљишних књига и јединствене евиденције – – – – – – – – – – – – – – 100–120

Тамаш Корхец, Евиденције / регистри непокретности са посебним освртом на евиденцију непокретности у Мађарској – 121–140

Драгољуб Симоновић, Реафирмација земљишних књига – 141–159

Златко Стефановић, Етажна својина и јавни регистри – – – 160–188

Нина Планојевић, Упис етажне својине у земљишну књигу и катастар непокретности – – – – – – – – – – – – – 189–221

Мирослав Лазић, Значај јавног регистра за хипотеку – – – 222–245

Марко Гостовић, Системи јавних регистара земљишта у Европи – 246–272

Малиша Живановић, Катастар земљишта или катастар непокретности – визија катастра земљишта 2024. године – 273–303

Миланко Буљугић, Од катастра земљишта до тзв. јединствене евиденције – – – – – – – – – – – – – – – 304–335

ПРИЛОЗИ

Манојло Миладиновић, Катастар непокретности у Србији – стање и тенденције развоја – – – – – – – – – – – – 336–375

Богдан Богдановић, Систем јединствене евиденције „Дилеме које то више нису“ – – – – – – – – – – – – – 376–388

Зоран Рашовић
Упис фидуцијарног уговора и фидуцијарне својине – 389–411

Ненад Ћосић, Досадашња искуства и разлози за увођење јединствене евиденције – – – – – – – – – – – – – – – 412–418

Јован Станојевић, Јединствена евиденција – напредан систем регистровања непокретности – – – – – – – – 419–424

ПРАВНА КУЛТУРА

Ђорђе Павловић, Баштинске књиге – – – – – – – – – – – – 425–433

Лазар Марковић, О организацији баштинских књига у Немачкој – 434–453

ЗАКОНСКИ ТЕКСТОВИ

Правна правила предратног права – – – – – – – – – – – – 454–580

Закон о земљишним књигама – – – – – – – – – – – – 454–490

Закон о унутрашњем уређењу и исправљању земљишних књига – – – – – – – – – – – – 491–518

Закон о земљишнокњижним деобама, отписима и приписима – – – – – – – – – – – – – – – – 519–528

Правилник за вођење земљишних књига – – – – – – 529–580

Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима – – – – – – – – – – – – – – – – – 581–609

Немачки Грађански законик – – – – – – – – – – – – 610–617
Немачки закон о земљишним књигама – – – – – – – 618–639
Аустријски закон о земљишним књигама – – – – – – 640–678
Ново законодавство у некадашњим југословенским републикама – – – – – – – – – – – – – – – 679–763
а) Закон о земљишним књигама Републике Словеније – – – – 679–708
б) Закон о земљишним књигама Републике Хрватске – – – – – 709–779

ФАКУЛТЕТСКА ХРОНИКА

Избори наставника и сарадника Правног факултета у Београду од 1. јануара до 31. децембра 2000. године – 780–782

Одбрањене докторске дисертације од 1. јануара до 31. децембра 2000. године – – – – – – – – – – – – – 782–783
Одбрањене магистарске тезе од 1. јануара до 31. децембра 2000. године – – – – – – – – – – – – – – – – – – – 783–874

ПРЕГЛЕД ПРЕТПЛАТНИКА – – – – – – – – – – – – – 785–787

Audiatur et altera pars

У Србији се почев од 1976. године води акција за вођење новог система регистара непокретности, са намером да се потисне постојећи систем земљишних књига.

Иако је према неподељеном мишљењу стручњака, систем земљишних књига (аустријско-немачки систем) један од најбољих у свету, у нас се форсира нова, тзв. јединствена евиденција, која нигде у Европи није прихваћена у том облику. Уз то, пројекат јединствене евиденције стално се представља јавности као свршена ствар, иако научна, стручна, па ни друштвена расправа никад није вођена. Поборницима схватања да земљишне књиге треба задржати, није била пружена могућност да изложе своја становишта, већ су њихова гледишта била сузбијана и маргинализована.

Занимљиво је и то да су републике које су се издвојиле из Југославије после извесног времена донеле законе којима су обновљене и поново уведене земљишне књиге (Република Словенија, Република Хрватска и Република Босна и Херцеговина).

Сматрајући за потребно да се темељито и изнова размотри питање о најпогоднијем систему регистара непокретности, Удружење правника Србије, Правни факултет и часопис *Анали* организовали су расправу о супротстављеним концепцијама.

Полазећи од златног правила audiatur et altera pars, организатори су позвали на скуп представнике оба схватања и њихови прилози објављују се у Зборнику.

Уредништво

UDC 347.235:347.136
349.418:35.077

Miodrag Orlić*

EINFÜHRUNG UND ERNEUERUNG VON GRUNDBÜCHERN

(Vorschlag über den am besten geeigneten Typ von öffentlichen Liegenschaftsregistern in Serbien für das XXI. Jahrhundert)

Doch auch diese Arbeit wurde zu Ende geführt. Und schließlich war das gesamte Land vermessen und abgegrenzt, alle Wälder wurden gekennzeichnet und aufgeteilt. Die Bauern gewöhnten sich daran, das Grundbuchamt wie eine Kirche oder eine Schenke aufzusuchen.

Ivo Andrić

*
* *

* Miodrag Orlić, ordentlicher Professor an der Fakultät für Rechtswissenschaften in Belgrad.

Миодраг Орлић*

УВОЂЕЊЕ И ОБНАВЉАЊЕ ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА

(Предлог за најпогоднију врсту јавних регистара непокретности у Србији за XXI век)

Али и тај се посао доврши. Коначно сва земља би премјерена и разграничена, сва се шума обиљежи и подијели. Сељаци се навикоше да иду у грунтовницу као у цркву или механу.

Иво Андрић, „Рзавски брегови"

Основне разлике земљишнокњижног система и система јединствене евиденције огледају се у (не)раздвајању фактичке и правне евиденције, питању надлежности за вођење евиденције и питању начина поступања надлежног органа. Одступања система јединствене евиденције од правила земљишнокњижног права не могу се усагласити са основним начелима система грађанског права. Пошто се јединствена евиденција показала као неуспео подухват, потребно је реафирмисати земљишне књиге доношењем новог, модерног закона о земљишним књигама.

Кључне речи: *Земљишна књига. – Јединствена евиденција. – Катастар.*

---

* Др Миодраг Орлић, редовни професор Правног факултета у Београду.

I. ALLGEMEINES ÜBER DIE NOTWENDIGKEIT VON ÖFFENTLICHEN LIEGENSCHAFTSREGISTERN

1. Die Notwendigkeit der Einführung von öffentlichen Liegenschaftsregistern[1] ergibt sich aus der Natur der Sache, der wirtschaftlichen Bedeutung und den Besonderheiten der Rechtsverhältnisse, die auf ihrer Grundlage entstehen. Wenn es um bewegliche Sachen geht, so reicht, grundsätzlich[2] betrachtet, der Besitz als äußeres Kennzeichen[3] für das Bestehen von Sachenrechten. Nicht nur ist der Besitz als faktische Herrschaft rechtlich geschützt, sondern er führt auch, falls er bestimmte Eigenschaften aufweist, nach Verstreichen von gesetzlichen Fristen, durch Ersitzung zum Eigentumserwerb. All diese Merkmale werden in ihrer reinen Form bei den beweglichen Sachen erkennbar. In einigen Rechtssystemen, wie beispielsweise im französischen Recht (aber auch den Rechtssystemen, die dieses zu ihrem Vorbild hatten) bildet der Besitz (eines redlichen Erwerbers) an beweglichen Sachen eine ausreichende Grundlage für den Erwerb und das Bestehen des Eigentumsrechts („Hinsichtlich von beweglichen Sachen gilt der Besitz als Rechtsgrundlage").[4]

---

1 Siehe verschiedene Systeme von öffentlichen Registern dinglicher Rechte an Liegenschaften: Đurica Krstić, *Evidencija prava na nepokretnostima, uporedni prikaz*, mit einem Vorwort von Borislav T. Blagojević, passim, Belgrad 1972; Obren Stanković, Miodrag Orlić, *Stvarno pravo* (Sachenrecht), 9. Auflage, Belgrad 1996, S. 316 ff; Andrija Gams, *Osnovi Stvarnog prava* (Sachenrecht), 5. Auflage, Belgrad 1968, S. 206 ff; Vojislav Spaić, *Građansko pravo* (Bürgerliches Recht), Sarajevo 1967, S. 263 ff; Lazar Marković, *Građansko pravo* (Bürgerliches Recht), Belgrad 1927, S. 397 ff; Čedo Rajačić, *Stvarno pravo* (Sachenrecht), Zagreb 1956, S. 233 ff, Alojzije Finžgar, Stvarno pravo (Sachenrecht), Stvari, zemljiška knjiga, posest, Ljubljana 1972, S. 53 ff.

2 Regeln, nach denen der Besitz eine entscheidende Rolle spielt, als Zeichen und Voraussetzung für das Vorliegen des Eigentumsrechts (und anderer dinglicher Rechte; das Nutzungsrecht, das Usus-Recht, das Faustpfand usw.) an beweglichen Sachen, kommen beim Rechtsregime der Überseeschiffe, Binnenseeschiffe und Flugzeuge nicht zur Anwendung. Für diese großen Verkehrsmittel werden öffentliche Register eingeführt (Schiffs- und Flugzeugregister), auf die ähnliche Regeln angewandt werden wie jene, die für die Grundbücher gelten. Vergleiche: Zakon o pomorskoj i unutrašnjoj plovidbi (Gesetz über Meeres- und Binnenschifffahrt) aus dem Jahre 1998, *Službeni list SRJ*, Nr. 12/1998, Art. 210 ff über Schiffe; *Zakon o obligacionim odnosima i osnovama svojinskopravnih odnosa u vazdušnom saobraćaju* (Obligationengesetz und Grundlagen der eigentumsrechtlichen Beziehungen beim Luftverkehr) aus dem Jahre 1998, *Službeni list SRJ*, Nr. 12/1998, Art. 144 ff für Flugzeuge.

3 Vergleiche: „Conformement au principe de publicité (no 125), selon lequel la possession est un signe important de l' existence d'un droit sur la chose, il est cependant apparu juste que, au moins à certaines conditions, le possesseur de la chose soit privilégié en cas de contestation portant sur l'existence du droit qu'il prétend avoir sur cette chose.", Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, t. I Berne, 1985, S. 97–98. Ferner: „Les moyens de la publicité des droits réels sont différents selon que ceux-ci portent sur un meuble ou sur un immeuble. Pour les droits réels mobiliers, la loi recourt en général à la possession (maîtrise de fait sur la chose); pour les droits immobiliers, le législateur a utilisé un moyen de publicité artificiel: l'inscription dans un registre (le *registre* foncier)." Steinauer, *op. cit.*, S. 35. Ähnlich: „Die überragende Bedeutung des Besitzes für das moderne Recht liegt darin, dass es zunächst die dinglichen (Art. 930, 931 Abs. 1) und sodann auch die persönlichen (Art. 931 Abs. 2) Rechte an beweglichen Sachen nach außen in Erscheinungen treten lässt; er ist die Form, in der sich diese Rechte nach außen kundgeben." A. Homberger, *Das Sachenrecht, Besitz und Grundbuch*, Zürich 1938, S. 74.

4 Art. 2279, Abs. 1 des Französischen Zivilgesetzbuches („En fait des meubles la possession vaut titre"); Eine ähnliche Regelung ist auch mit dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch vorgesehen.

I. УОПШТЕ О ПОТРЕБИ ЗА ЈАВНИМ РЕГИСТРИМА НЕПОКРЕТНОСТИ

1. Потреба за увођењем јавних регистара[1] непокретности проистиче из природе тих ствари, економског значаја и особености правних односа који настају поводом њих. Кад је реч о покретним стварима, начелно[2] посматрано довољна је државина као спољни знак[3] постојања стварних права. Не само што је правно заштићена као фактичка власт него, уколико има одређене квалитете и уз протек законских рокова, државина доводи одржајем до стицања права својине. Сва ова обележја испољавају се у чистом облику код покретних ствари. Штавише, у неким правним системима, као што је француско право (и права која су се угледала на њега), државина (савесног прибавиоца) на покретним стварима је довољан основ за прибављање и постојање права својине. („У погледу покретних ствари, државина важи као правни основ.")[4]

---

1 Видети о различитим системима јавних регистара стварних права на непокретностима: Ђурица Крстић, *Евиденција права на непокретностима, упоредни приказ*, са предговором Борислава Т. Благојевића, passim, Београд 1972; Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, 9. издање, Београд 1996, стр. 316 и даље; Андрија Гамс, *Основи стварног права*, 5. издање, Београд 1968, стр. 206 и даље; Војислав Спаић, *Грађанско право*, Сарајево 1967, стр. 263 и даље; Лазар Марковић, *Грађанско право*, Београд 1927, стр. 387 и даље; Чедо Рајачић, *Стварно право*, Загреб 1956, стр. 233 и даље; Алојзије Финжгар, *Стварно право, Ствари, земљишка књига, посест*, Љубљана 1972, стр. 53 и даље.

2 Правила по којима државина игра пресудну улогу као знак и претпоставка постојања права својине (и других стварних права: право плодоуживања, право ususa, ручна залога итд.) на покретним стварима не примењују се на правни режим поморских бродова, бродова унутрашње пловидбе, и ваздухоплова. За ова велика саобраћајна средства установљавају се јавни регистри (уписници бродова и регистри ваздухоплова) и на њих се примењују слична правила која важе за земљишне књиге. Упоредити: Закон о поморској и унутрашњој пловидби од 1998, *Службени лист СРЈ*, бр. 12/1998, чл. 210 и даље за бродове; Закон о облигационим односима и основама својинскоправних односа у ваздушном саобраћају од 1998, *Службени лист СРЈ*, бр. 12/1998, чл. 144 и даље за ваздухоплове.

3 Упоредити: „У складу са начелом јавности, по коме је државина један важан знак постојања неког права на ствари, изгледа правично да бар под извесним условима, држалац ствари ужива предност у случају спора који се односи на постојање права на које он претендује поводом те ствари", Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, t. I, Berne, 1985, стр. 97–98. Такође: „Средства којима се обзнањује постојање стварних права, разликују се с обзиром на то да ли се та права односе на покретне или непокретне ствари. Кад је реч о стварним правима на покретним стварима, закон у начелу прибегава државини (фактичкој власти на ствари), за стварна права на непокретностима, законодавац употребљава средство вештачког публицитета: упис у регистар (земљишну књигу)." P-H. Steinauer, *op. cit.*, стр. 34. Слично: „Значај државине у модерном праву огледа се пре свега у том што се она омогућава да се прво стварна права (чл. 930, 931 ст. 1) а затим и облигациона права (чл. 931 ст. 2) на покретним стварима појаве у спољном свету: државина је облик чијим посредством се ова права објављују свима трећим лицима." A. Homberger, *Das Sachenrecht, Besitz und Grundbuch*, Zürich 1938, стр. 74.

4 Члан 2279. ст. 1 француског Грађанског законика („En fait de meubles la possession vaut titre"); Слично правило предвиђено је у швајцарском Грађанском

2. Obwohl als Zeichen für das Vorhandensein von dinglichen Rechten an beweglichen Sachen geeignet, kann der Besitz diese Rolle der Publizität von dinglichen Rechten nicht annähernd erfüllen, wenn es sich um Liegenschaften handelt. Der Unterschied ist aus der Natur der Sachen abzuleiten. Bei Grundstücken, die als Modellbeispiel genommen werden, nach welchem sich das Rechtsregime der Liegenschaften bestimmt (anders ist es bei Wohnungen, Geschäftsräumen und insgesamt Gebäuden, bei denen, ähnlich wie bei beweglichen Sachen, physische Grenzen vorliegen), gibt es keine solche natürliche Grenzen, und daher ist es erforderlich, die Grenzen der Grundstücksflächen zu markieren, bis zu denen die Eigentumsrechte der einzelnen Eigentümer reichen. Bei Grundstücken müssen die Flächen gemessen, die Grenzen gekennzeichnet und die ermittelten Angaben in Register eingetragen werden, damit die Öffentlichkeit erfahren kann, wie weit das Flurstück reicht und welche dinglichen Rechte darauf ruhen. Anstelle des Besitzes als natürliches Mittel zur Absicherung von Rechten an beweglichen Sachen muss man bei Liegenschaften ein künstliches Publizitätsmittel einführen, und dies wird durch Eintragung in das Liegenschaftsregister erreicht.

II. DIE ENTSTEHUNG VON GRUNDBÜCHERN

3. Moderne Grundbücher sind fast zeitgleich in Österreich und in Deutschland entstanden. Bereits im österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) vom Jahre 1811 war vorgesehen, dass dingliche Rechte an Liegenschaften durch Eintragung ins Grundbuch erworben, übertragen und aufgehoben werden.[5] Doch die Grundbücher wurden nicht in einem Mal eingeführt. Nach einer Reihe von Rechtsakten, mit denen das Grundbuchsystem in den einzelnen Bundesländern eingerichtet wurde, wurde es auch in der Vojvodina und in Kroatien eingeführt. 1871 wurde das Allgemeine Grundbuchgesetz verabschiedet, welches für das gesamte österreichische Staatsgebiet galt.[6] Das heutige österreichische Recht fußt auf dem Allgemeinen Grundbuchsgesetz, welches 1955 verabschiedet wurde, auf dem Grundbuchsumstellungsgesetz vom

Unter Art. 930 Abs. 1 heißt es wie folgt: „Vom Besitzer einer beweglichen Sache wird vermutet, dass er ihr Eigentümer sei." Ferner wird diese Regelung in Art. 933 auf einen gutgläubigen Erwerber einer beweglichen Sache ausgeweitet, die vom Veräußerer übernommen wurde, dem diese Sache anvertraut worden war (z.B. Gebrauchsleihe; Verwahrung usw.). In Art. 935 ist die Regelung vorgesehen, dass der Eigentümer auch mit einer Reivindikationsklage die Wertpapiere auf den Überbringer oder das Geld selbst dann nicht einfordern kann, wenn ihm diese gegen seinen Willen abgenommen worden waren. Vergleiche: Steinauer, *Les Droits réels*, t. I, S. 98–99. Die Regelung, dass bei beweglichen Sachen der in Treu und Glauben erlangte Besitz für den Erwerb des Eigentumsrechts ausreicht, ist auch mit Art. 1153 des italienischen Bürgerlichen Gesetzbuches oder mit Art. 86 des neuen niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches oder mit Art. 932 des deutschen BGB vorgesehen. Eine vergleichende Darstellung dieser Frage bietet Francesco Galgano, „L'acquisto della proprietà mediante il possesso", in seinem Buch: *Atlante di diritto privato comparato*, Bologna, 1992, S. 45–51.

5 Vergleiche: Österreichisches Bürgerliches Gesetzbuch §§ 431–446, 453, 297a, ff.

6 Das Allgemeine österreichische Grundbuchgesetz wurde am 25. Juli 1871 verabschiedet und trat am 15. Februar 1872 in Kraft. Über die Entstehung von Grundbüchern in Österreich siehe: Heinrich Klang, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 32. und 33. Lieferung, Wien 1930, S. 180–182; Mirko Košutić, *Tumač k zakonu o zemljišnim knjigama*, Zagreb (Kommentar zum Grundbuchgesetz, ohne Angabe über das Jahr der Herausgabe, aber sicherlich nach 1930), S. 16–19.

2. Подесна као знак постојања стварних права на покретним стварима, државина не може ни изблиза да испуни улогу публицитета стварних права кад је реч о непокретностима. Разлика потиче најпре из природе ствари. Код земљишта, које се узима као модел према коме се одређује правни режим непокретности (другачије је код станова, пословних просторија и уопште зграда, код којих постоје физичке границе, слично покретним стварима), оваквих природних граница нема и зато је неопходно обележити рубове земљишних површина до којих се простире право својине појединих сопственика. Код земљишта је потребно премерити површине, обележити границе и уписати утврђене податке у регистре да би се јавност могла упознати са простирањем појединих парцела и са стварним правима која постоје на њима. Уместо државине као природног средства обзнањивања права на покретним стварима, код непокретности је потребно успоставити вештачко средство публицитета, а то се постиже уписом у регистре непокретности.

II. НАСТАНАК ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА

3. Модерне земљишне књиге настале су готово истовремено у Аустрији и у Немачкој. Већ је у аустријском Грађанском законику из 1811. године било предвиђено да се стварна права на непокретностима стичу, преносе и губе уписом у земљишне књиге.[5] Али до увођења земљишних књига није дошло одједном. После низа правних аката којима је систем земљишних књига успостављан у појединим покрајинама (уведен је у Војводини и у Хрватској), године 1871. донет је општи Закон о земљишним књигама који је важио на целом подручју Аустрије.[6] Данашње аустријско право заснива се на општем Закону о земљишним књигама донетом 1955. године, на Закону о преуређењу земљишних књига из 1980. године,

---

законику. У чл. 930 ст. 1 речено је следеће: „За држаоца покретне ствари претпоставља се да је сопственик, а затим се у чл. 933 то правило протеже и на савесног прибавиоца покретне ствари прибављене од преносиоца коме је ствар била поверена (нпр. на послугу, чување итд.), а у члану 935 предвиђа правило да сопственик неће успети да реивиндикационом тужбом поврати хартије на доносиоца или новац, чак и у случају ако су му били одузети против његове воље. Упоредити Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, t. I, Berne, 1985, стр. 98–99; Правило да је код покретних ствари савесно прибављена државина довољна за стицање својине прихваћено је и у чл. 1153 италијанског Грађанског законика, у чл. 86 новог холандског Грађанског законика из 1992. године и у чл. 932 немачког Грађанског законика. Упоредни приказ овог питања даје: Francesco Galgano, „L'acquisto della proprietà mediante il possesso", у књизи: *Atlante di diritto privato comparato*, Bologna, 1992, стр. 45–51.

5 Упоредити: аустријски Грађански законик §§ 431–446, 451, 453, 297а итд.

6 Општи аустријски Закон о земљишним књигама донет је 25. јула 1871, а ступио је на снагу 15. фебруара 1872. године. Видети о настанку земљишних књига у Аустрији: Heinrich Klang, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 32. und 33. Lieferung, Wien 1930, стр. 180–182; Мирко Кошутић, *Тумач к закону о земљишним књигама*, Загреб (без ознаке године издања, али извесно после 1930. године), стр. 16–19.

Jahre 1980, mit welchem unter anderem die elektronische Führung von Grundbüchern eingeführt wurde, sowie auf einigen anderen Gesetzen.[7]

4. Ebenso wie in Österreich verlief auch in Deutschland die Entwicklung der öffentlichen Liegenschaftsrechtsregister schrittweise.[8] Zudem war Deutschland, im Unterschied zu Österreich, das unter einer starken Zentralgewalt stand, politisch gespalten. Neben einer Reihe von größeren gab es auch zahlreiche kleine Staaten und eine Reihe von freien Städten, und in jeder Entität galten unterschiedliche Rechtssysteme, so dass Deutschland in rechtlicher Hinsicht große Unterschiedlichkeiten aufwies. In der langen Zeitspanne vom Mittelalter bis zur Vereinigung wirkten sich die Unterschiede in den Rechtssystemen im allgemeinen, besonders aber bei der Einrichtung von Grundbüchern, ungünstig auf den Rechtsverkehr zwischen den einzelnen Bundesstaaten aus, doch letztendlich führten diese dann auch zu einem positiven Ergebnis. Das Vorhandensein von verschiedenen öffentlichen Registersystemen (bei denen eingangs nur die Hypotheken, aber später auch alle anderen Rechte verzeichnet wurden) erschloss nämlich die Möglichkeit, durch Vergleiche sukzessiv jene Merkmale zu ermitteln, von denen man zu Recht behaupten konnte, dass sie die beste Lösung darstellten. Und somit wurde durch eine allmähliche Evolution und eine schrittweise Verbesserung der einzelnen Merkmale ein modernes Grundbuchsystem errichtet, das als Modell für gut organisierte und zuverlässige öffentliche Register dienen kann. Die Errichtung der Grundbücher seitens des Gesetzgebers erfolgte zunächst in Preußen, im Jahre 1872[9] und damit ein Jahr nach Österreich, anschließend wurde das derart festgelegte System durch die Grundbuchordnung vom März 1897, die nach dem deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch vom Jahre 1896 verabschiedet wurde, auf das gesamte deutsche Staatsgebiet erweitert. Das heutige Grundbuchrecht in Deutschland beruht auf den Regelungen jenes Bürgerlichen Gesetzbuches und auf der besagten Grundbuchordnung vom Jahre 1897, deren Bestimmungen mehrere Male geändert und überarbeitet wurden.

5. Die Schaffung von modernen und ordentlich geführten Grundbüchern[10] stellt weltweit eines der besten Systeme zur öffentlichen Registrierung von

---

7 Siehe: Helmut Koziol, Rudolf Welser, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, Band II, *Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht*, 7. Auflage, Wien, 1985, S. 88; Franz Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, 2. Auflage, von Christoph Faistenberger, Heinz Barta, Gottfried Call und Bernhard Eccher, Wien, New York, 1985, S. 28.

8 Siehe über die Geschichte der Entstehung von Grundbüchern in Deutschland: Lazar Marković, „O organizaciji baštinskih knjiga u Nemačkoj", *Arhiv za pravne i društvene nauke*, Nr. 1/1912, S. 18 ff; Martin Wolff, Ludwig Raiser, *Sachenrecht*, 10. Bearbeitung, Tübingen, 1957, S. 81 ff; Emmanuel Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris 1891, S. 248 ff.

9 Zum Ziele der rechtlichen Regelung der Grundbücher wurden eigentlich zwei Gesetzesakte verabschiedet: das Gesetz über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke und die Grundbuchordnung. Beide Gesetzesakte (obwohl der zuletzt genannte die Bezeichnung „Ordnung" und nicht „Gesetz" trägt, verwenden M. Wolff und R. Raiser in diesem Zusammenhang den Begriff Gesetz) wurden am selben Tag, dem 5. März 1872 verabschiedet, Wolff, Raiser, *Sachenrecht*, S. 83, Fußnote 9.

10 Der aktuelle Wortlaut der Grundbuchordnung aus dem Jahre 1897 gilt aufgrund des mit 26. Mai 1994 ermittelten Standes. Siehe: Fritz Baur, Jürgen Baur, Rolf Stürner, *Sachenrecht*, 17. Auflage, München 1999. S. 144.

којим је између осталог уведено и електронско вођење земљишних књига, и на још неким законима.[7]

4. Као у Аустрији, и у Немачкој је развој јавних регистара права на непокретностима текао постепено.[8] Уз то је Немачка, за разлику од Аустрије у којој је постојала јака централна власт, била политички подељена. Поред извесног броја већих, било је и више мањих држава и низ слободних градова, и у сваком од ових ентитета важили су посебни правни системи, тако да је Немачка у правном погледу показивала велику разноликост. У дугом раздобљу од средњег века до уједињења, разлике у правним системима уопште, и у организацији баштинских књига посебно, неповољно су утицале на правни промет између појединих покрајина, али су на крају довеле и до једног позитивног резултата. Постојање различитих система јавних регистара (у које су у почетку уписиване само хипотеке, а доцније и остала права) омогућавало је да се на основу поређења постепено издвоје обележја за која се основано могло рећи да представљају најбоља решења. Тако је путем лагане еволуције и постепеног усавршавања појединих обележја успостављен модеран систем земљишних књига, који може да послужи као модел добро уређених и поузданих јавних регистара. Законодавно уређење земљишних књига извршено је најпре у Пруској 1872,[9] годину дана после Аустрије, а потом је тако установљен систем проширен на целу Немачку Законом о земљишним књигама (Grundbuchordnung) од марта 1897. године, донетим после немачког Грађанског законика од 1896. Данашње земљишнокњижно право у Немачкој заснива се на правилима немачког Грађанског законика и на поменутом Закону о земљишним књигама из 1897. године, чије су одредбе у више махова мењане и усавршаване.

5. Модерно постављене и уредно вођене земљишне књиге (Gründbcher)[10] представљају један од најбољих система јавних реги-

7 Видети: Helmut Koziol, Rudolf Welser, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, Band II, *Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht*, 7. Auflage, Wien, 1985, стр. 88; Franz Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, 2. Auflage, von Christoph Faistenberger, Heinz Barta, Gotffried Call und Bernhard Eccher, Wien, New York, 1985, стр. 28.

8 Видети о историјату настајања земљишних књига у Немачкој: Лазар Марковић, „О организацији баштинских књига у Немачкој" *Архив за правне и друштвене науке*, бр. 1/1912, стр. 18 и даље; Martin Wolff, Ludwig Raiser, *Sachenrecht*, 10. Bearbeitung, Tübingen, 1957, стр. 81 и даље; Emmannel Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris 1891, стр. 248 и даље.

9 У циљу правног уређења земљишних књига донета су у ствари два законодавна акта: Закон о прибављању права својине и о стварноправним оптерећењима непокретности (Gesetz über die Eigentumserwerb und die dingl. Belastung der Grundstücke) и Закон о уређењу земљишних књига (Grundbuchordnung). Оба законска акта (иако други акт носи назив Ordnung, а не Gesetz, M. Wolff и L. Raiser у овом контексту употребљавају термин закон) донета су истог дана, 5. марта 1872. године. Wolff, Raiser, *Sachenrecht*, стр. 83, фуснота 9.

10 Садашњи текст Закона (Grundbuchordnung) из 1897. године важи према стању утврђеном 26. маја 1994. године. Видети: Fritz Baur, Jürgen Baur, Rolf Strüner, *Sachenrecht*, 17. Auflage, München 1999, стр. 144.

Liegenschaften und dinglichen Rechten an unbeweglichen Sachen dar. Eine gute Meinung darüber haben nicht nur Fachleute in jenen Ländern, in denen dieses System angewandt wird[11], sondern auch zahlreiche Juristen außerhalb von Österreich oder Deutschland[12], die den Standpunkt vertreten, dass Grundbücher auch in den Rechtssystemen ihrer jeweiligen Heimatstaaten eingeführt werden sollten. Es sei auch daran erinnert, dass einige Staaten, denen nach Kriegen Gebiete zugesprochen wurden, in denen bereits Grundbücher vorhanden waren (Frankreich[13], Italien[14], Rumänien[15]), deren Anwendung beibehalten haben, obwohl in den übrigen Teilen des Staatsgebietes insgesamt (oder vorwiegend) ein anderes öffentliches Registersystem verwendet wird. Und schließlich sollte man auch darauf hinweisen, dass nach dem Austritt aus Jugoslawien die Republik Slowenien[16] 1995 ein Grundbuchsgesetz verabschiedete, und dass auch die

11 Vergleiche, wie sich österreichische Autoren über die Vorteile des österreichisch-deutschen Systems äußern: „Österreich gehört damit neben Deutschland und der Schweiz zu den Ländern mit dem bestausgebildeten Grundbuchsystem. In Frankreich, Italien, Belgien, Holland und Spanien ist das Grundbuch nur unvollkommen ausgebildet, in England hat es erst in diesem Jahrhundert Eingang gefunden, und in den USA fehlt es ganz, was zur Folge hat, dass private Gesellschaften gegen Entgelt die investigation of title und die Versicherung gegen Rechtsmängel übernehmen." Franz Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, Zweite, neubearbeitete Auflage von Cristoph Faistenberger, Heinz Barta, Gottfried Call und Bernhard Eccher, Wien, 1985, S. 28; Ähnlich: „Wie schwierig und wie kostspielig das ist, wo der Staat nicht wie bei uns den Beteiligten zu Hilfe kommt, lehrt ein Blick auf den Liegenschaftsverkehr in Großbritannien und in den Vereinigten Staaten. Wer dort den Eigentümer eines Grundstücks ermitteln will, muß auf viele Jahre zurück Urkunden über Käufe, Erbschaften usf. prüfen. Dazu bedarf er der Hilfe eines tüchtigen, in diesem Fache erfahrenen Juristen. In Amerika besorgen dieses schwierige Geschäft (die investigation of title) besondere Versicherungsgesellschaften, die die Gewährleistung übernehmen, dafür aber recht hohe Prämien verlangen.". Armin Ehrenzweig, „System des Österreichischen allgemeinen Privatrechts", I. Band, II. Hälfte, *Das Sachenrecht*, 6. Auflage Wien 1923, S. 105. Auf diskretere, aber dennoch eindeutige Weise geben deutsche und schweizerische Autoren dem Grundbuchsystem einen klaren Vorteil. Vergleiche: Wolff, Raiser, *Sachenrecht*, S. 82–83 und Fußnote 8; Manfred Wolff, Sachenrecht, 13. Auflage, München 1996, S. 189–190. Steinauer, *Les droits réels*, t. I, S. 138.

12 Im französischen Recht: Philippe Simler, Philippe Delebecque. *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, Paris 2000, S. 619–620; Alex Weill, *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière,"*, Paris 1979, S. 552–554; Marcel Planiol, Georges Ripert, „Traité pratique de droit civil français", t. III *Les biens par Maurice Picard*, 2e édition, Paris 1952, S. 642; Philippe Malaurie, Laurent Aynès, *Cours de droit civil*, t. IX *Les sûretés, la publicité foncière*, par Laurent Aynès, 10e édition, Paris 2000, S. 253–254; Philippe Malaurie, Laurent Aynès, *Cours de droit civil, Les biens, la publicité foncière*, 4e édition par Philippe Théry, Paris, 1998, S. 370–371; Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris 1891, S. 248 ff; im italienischen Recht: Antonio A. Ettorre, Lucio Silvestri, *La publicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale*, 2 edizione, Milano 1996, S. 5–7.

13 In Frankreich wurde ein in gewisser Hinsicht modifiziertes Grundbuchsystem in den Departments in Elsass und Mosel (früher Lothringen) beibehalten. Siehe: Simler, Delebecque, *Les sûretés, la publicité foncière*, S. 620–622.

14 In Italien ist das österreichische Grundbuchsystem in den Provinzen Trient – Alto Adige und Friuli – Venezia Julia in Kraft geblieben, welche früher zu Österreich gehörten (Südtirol). Darüber wurde am 28. März 1928 ein Gesetz erlassen. Ansonsten gilt in Italien das System der Inskriptionen und Transkriptionen. Vergleiche: Ettore, Silvestri, *La publicità immobiliare*, S. 5–7.

15 Das österreichische System (in ungarischer Version) ist auch in Rumänien in Transsilvanien und in der Bukowina auch nach der Aufhebung der Österreich-Ungarischen Monarchie in Kraft geblieben. Siehe: V. Negru, *Les livres fonciers, dans l'unification du droit civil roumain*, Bordeaux, 1931, S. 113 und vor allem S. 115.

16 Das Grundbuchgesetz (Zakon o zemljiški knjigi; *Uradni list Republike Slovenije* (Amtsblatt der Republik Slowenien) Nr. 33/1995), in Kraft getreten am 16. Juli 1995. In der gleichen

стара непокретности и стварних права на непокретним стварима у свету. Повољно мишљење о њима имају не само стручњаци у земљама у којима је овај систем у примени,[11] него и многи правници[12] изван Аустрије и Немачке, који сматрају да би земљишне књиге требало увести у правни систем њихових земаља. Ваља напоменути да су неке земље којима су после ратова присаједињене територије на којима су биле у важности земљишне књиге (Француска[13], Италија[14], Румунија[15]) задржале њихову примену, иако

11 Упоредити како о предностима аустријско-немачког система говоре аустријски писци: „Аустрија по томе припада, поред Немачке и Швајцарске, земљама са најбоље изграђеним системом земљишних књига. У Француској, Италији, Белгији, Холандији и Шпанији систем је непотпуно уређен, у Енглеској је увођење јавних регистара почело тек у овом веку, а у САД не постоји уопште, што има за последицу да приватна друштва предузимају истраживање правног основа (investigation of title) и осигуравају преносиоца права од одговорности за правне недостатке." Franz Gschnitzer, Österreichische *Sachenrecht*, II, Auflage, стр. 28; Слично: „Колико је тешко и скупо када држава (насупрот ономе што је случај код нас) не пружа помоћ учесницима у промету, можемо се уверити ако бацимо поглед на промет непокретности у Енглеској и Сједињеним Америчким Државама. Када неко у тим земљама хоће да дозна ко је сопственик извесне непокретности, он мора проверавати исправе о продајама, наслеђивању, итд. више година уназад. За то му је неопходна помоћ умешних и тим пословима вичних адвоката. У САД посебна друштва осигуравају овакве послове (investigation of title) преузимајући на тај начин обезбеђење прибавилаца (од правних недостатака), али за ту услугу захтевају високе премије." Armin Ehrenzweig, „System des Österreichischen allgemeinen Privatrechts", I Band, II Hälfte, *Das Sachenrecht*, Wien 1923, стр. 105. Дискретније, али ипак јасно дају предност земљишнокњижном систему немачки и швајцарски писци. Упоредити: Martin Wolff, Ludwig Raiser, *Sachenrecht*, стр. 82–83 и фуснота 8; Manfred Wolff, Sachenrecht, 13. Auflage, München 1996, стр. 189–190. Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, t. I, стр. 138.

12 У француском праву: Philippe Simler, Philippe Delebecque, *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, Paris, 2000, стр. 619–620; Alex Weill, *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, Paris 1979, стр. 552–554; Marcel Planiol, Georges Ripert, „Traité pratique de droit civil français", t. III *Les biens par Maurice Picard*, 2e édition, Paris 1952, стр. 642; Philippe Malaurie, Laurent Aynès Cours de droit civil, t. IX Les sûretés, la publicité foncière, par Laurent Aynès, 10e édition, Paris 2000, стр. 253–254; Philippe Malaurie, Laurent Aynès, Cours de droit civil, Les biens, la publicité foncière, 4e édition par Philippe Théry, Paris, 1998, стр. 370–371; Emmanuel Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris 1891, стр. 248 и даље; у италијанском праву: Antonio Ettore, Lucio Silvestri, *La publicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale*, 2 edizione, Milano 1996, стр. 5–7.

13 У Француској је задржан унеколико модификован систем земљишних књига у департманима Алзаса и Мозела (раније Лорен). Видети: Philippe Simler, Philippe Delebecque, *Les sûretés, la publicité foncière*, стр. 620–622.

14 У Италији је остао у важности аустријски систем земљишних књига у покрајинама Трентино – Алто Адиђе и Фриули – Венеција Јулија, које су раније припадале Аустрији. О томе је био донет закон од 28. марта 1928. године. Иначе, у Италији важи систем инскрипција и транскрипција. Упоредити: Antonio A. Ettore, Lucio Silvestri, *La publicità immobiliare*, 2. edizione, Milano, 1996, стр. 5–7.

15 Аустријски систем (у мађарској варијанти) остао је у Румунији да важи у Трансилванији и у Буковини и после престанка Аустроугарске монархије. Видети: V. Negru, *Les livres fonciers, dans l'unification du droit civil roumain*, Bordeaux, 1931, стр. 113 и нарочито стр. 115.

Republik Kroatien den gleichen Weg eingeschlagen hat. Und zwar hat Kroatien, nachdem man nach einer längeren Experimentierphase mit neuen Formen von Registern diese Versuche aufgegeben hatte, 1996 ebenfalls ein Grundbuchsgesetz[17] verabschiedet und somit an die modernen Regelungen des österreichischen Grundbuchsrechts angeknüpft.

III. HAUPTMERKMALE ZUR UNTERSCHEIDUNG VON GRUNDBÜCHERN UND DES SO GENANNTEN EINHEITLICHEN REGISTERS

6. Das österreichisch-deutsche System ist durch eine Reihe von Grundsätzen geprägt, mit denen die Sicherheit des Rechtsverkehrs und die Zuverlässigkeit für die daran interessierte Person hinsichtlich des Standes der in den Grundbüchern eingetragenen dinglichen Rechte gewährleistet werden. Ohne sämtliche Grundsätze erörtern zu wollen, nach denen Grundbücher geführt werden, werden wir uns an die Merkmale halten, die die wesentlichsten Unterschiede zwischen dem Grundbuchsystem und dem System des sog. einheitlichen Registers ausmachen. Diese sind: A) Unterteilung der Evidenz von Liegenschaften auf Kataster und Grundbuch, B) die Regelung über die gerichtliche Zuständigkeit und C) der Grundsatz des Tätigwerdens auf Antrag der Parteien.

A) Aufteilung der Evidenz von Liegenschaften auf Kataster und Grundbuch

7. Einer der wichtigsten Grundsätze, auf denen das österreichisch-deutsche System beruht, ist die Aufteilung der öffentlichen Register auf das Kataster und die Grundbücher. Das Vorhandensein zweier Register, von denen in das eine die tatsächlichen Angaben eingetragen werden, während das andere zur Eintragung von Rechten dient, bildet die Eckpfeiler des gesamten Systems. Das Wesentliche an dem System wird durch diese beiden Registerarten verdeutlicht, und diese bilden die Grundlage für das Verständnis seiner Funktionsweise. Ohne die oben erwähnte Abgrenzung lässt sich das österreichisch-deutsche System nicht begreifen noch wäre es in der Lage, all seine Vorteile zu entfalten. Die Existenz eines gesonderten Registers für tatsächliche Angaben und eines für die rechtliche Evidenz und deren unterschiedliche Rollen setzen unweigerlich auch unterschiedliche Behörden voraus, die für deren Unterhaltung zuständig sind. Die Führung der tatsächlichen Evidenz wurde den Verwaltungsbehörden übertragen,

Ausgabe des Amtsblattes wurde auch die Dienstordnung zum Grundbuch veröffentlicht. Siehe: Nina Plavšak, Tone Frantar, Miha Juhart, *Zakon o zemljiški knjigi s komentarjem* (Grundbuchgesetz mit Kommentaren), „Gospodarski vestnik", Ljubljana 1998.

17 Das Grundbuchgesetz der Republik Kroatien, *Zakon o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske, Narodne novine* br. 91/1996), in Kraft getreten am 1. Januar 1997. Pravilnik o unutrašnjem ustroju, vodenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima (Grundbuchordnung), veröffentlicht im Amtsblatt *Narodne novine* Nr. 81/1997.

иначе на целини државне територије (или у претежном делу) важи другачији систем јавних регистара. Најзад, треба истаћи да је, после одвајања од Југославије, Република Словенија[16] 1995. године донела Закон о земљишним књигама, а да је њеним путем пошла и Република Хрватска, која је после дужег раздобља експериментисања са новим облицима евиденције, одустала од тих покушаја и 1996. године такође донела Закон о земљишним књигама[17] ослањајући се на модерна правила аустријског земљишнокњижног права.

III. ОСНОВНА ОБЕЛЕЖЈА РАЗЛИКОВАЊА ЗЕМЉИНИХ КЊИГА И ТЗВ. ЈЕДИНСТВЕНЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ

6. За аустријско-немачки систем карактеристичан је низ начела на којима се заснива сигурност правног промета и поуздање за- интересованих лица у стање стварних права уписаних у земљишне књиге. Не улазећи у разматрање свих начела по којима се воде земљишне књиге, задржаћемо се на обележјима која чине основ разликовања система земљишних књига и система тзв. јединствене евиденције. То су: А) раздвајање евиденције непокретности на катастар и земљишне књиге, Б) правило о судској надлежности и В) начело поступања по предлогу странака.

А) Раздвајање евиденције непокретности на катастар и земљишне књиге

7. Једно од најважнијих начела на којима се заснива аустријско-немачки систем јесте раздвајање јавних регистара на катастар и земљишне књиге. Постојање двеју евиденција, од којих се у првој бележе чињенични подаци, док друга служи за уписивање права, чини угаони камен читавог система, изражава његову суштину и представља основ за разумевање његовог функционисања. Без поменутог раздвајања, аустријско-немачки систем не може се схватити нити је у стању да покаже све своје предности. Одвојено посто-

16 Закон о земљишним књигама (Закон о земљишни књиги; *Уредни лист Републике Словеније* бр. 33/1995) ступио је на снагу 16. јула 1995. године. У истом броју *Уредног листа* објављен је и Правилник о вођењу земљишних књига. Видети: Нина Плавшак, Тоне Франтар, Миха Јухарт, *Закон о земљишни књиги с коментарјем*, „Господарски вестник", Љубљана 1998.

17 Закон о земљишним књигама Републике Хрватске (*Народне новине* бр. 91/1996) ступио је на снагу 1. јануара 1997. године. Правилник о унутрашњем устројству, вођењу земљишних књига и обављању других послова у земљишнокњижним одјелима судова (Земљишно књижни пословник) објављен је у службеном листу *Народне новине* бр. 81/1997.

die fachlich für diese Art von Tätigkeit ausgebildet sind. Auf der anderen Seite wurde die Eintragung von Rechten in die Grundbücher den Gerichten zugewiesen, die ihrer Art nach befähigt sind, Entscheidungen über so wichtige Fragen für den Einzelnen zu treffen wie Erwerb, Änderung oder Beendigung von dinglichen Rechten an Liegenschaften. Die oben genannte Abgrenzung, und zwar sowohl in funktionaler Hinsicht als auch hinsichtlich der Zuständigkeit der jeweiligen Behörde, d.h. auf der einen Seite der Gerichte und auf der anderen der Verwaltungsbehörden, wird als normal und selbstverständlich angesehen, so dass sie innerhalb dieses Systems nicht in Frage gestellt wird. Da aber hierzulande die Prinzipien angezweifelt wurden, auf denen das System beruht, müsste man nun untersuchen, wie sie in jenen Ländern funktionieren, in denen das Grundbuchsystem entstanden ist.

8. In Deutschland, Österreich und in der Schweiz ist das Kataster ein öffentliches Liegenschaftsregister, welches die Grundlage für die Führung der Grundbücher darstellt, was bedeutet, dass damit die Existenz dieser Bücher nicht ausgeschlossen, sondern ganz im Gegenteil, vorausgesetzt wird. Das Kataster ist ein Verzeichnis von Grundstücken und Gebäuden, in dem Angaben über Form und Fläche der Flurstücke, über die Art der Nutzung (Kultur) und Fruchtbarkeit (Bonität), sowie Angaben über Gebäude, Katastereinnahmen aufgrund des Grundstücks (und der Gebäude), den Benutzer usw. eingetragen sind. Der Zweck, zu dem das Kataster als öffentliches Register eingeführt wurde, liegt darin, die tatsächlichen Angaben über Grundstück und Gebäude zuverlässig zu ermitteln und öffentlich darzustellen.[18] Ursprünglich diente das Kataster zu Zwecken der Besteuerung und es umfasste auch Angaben über die Katastereinnahmen aufgrund des Grundstücks (als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer). Heute findet das Kataster einen bedeutend weiteren Anwendungsbereich und wird nicht nur zu Zwecken der Besteuerung sondern auch für Wirtschafts-, Verwaltungs-, Statistik- und andere Erfordernisse zugrunde gelegt, aber auch für die Erstellung von Grundbüchern. Die im Kataster enthaltenen Angaben machen es möglich, die Lage und Fläche dieses oder jenes Flurstücks zu bestimmen und ein Grundstück auf diese Weise zu identifizieren und von den anliegenden Grundstücken abzugrenzen.

9. Die Angaben aus dem Kataster bilden die Grundlage für die Erstellung und ordentliche Fortführung von Grundbüchern. Dahingegen werden Eigentumsrechte und andere dingliche Rechte an Liegenschaften durch Eintragung in die Grundbücher und nicht ins Kataster erworben, verändert oder aufgehoben. Daher ist bei der Ermittlung der dinglichen Rechte an Grundstücken oder Gebäuden der Stand in den Grundbüchern maßgebend, nicht der Stand im Kataster. Und dies ist vollkommen verständlich. Es handelt sich um unterschiedliche Funktionen der besagten Register, welche so durchdacht und eingerichtet wurden, damit sie unterschiedliche Zwecke erfüllen, und eben aus diesem Grund wurde ihre

18 Vergleiche: Harry Westermann, *Sachenrecht*, 6. Auflage Band II, *Immobiliensachenrecht*, von Dieter Eickmann und Winfried Pinger, Heidelberg 1988, S. 64.

јање регистара за чињеничну и правну евиденцију и њихова различита улога нужно захтевају и различите врсте државних органа надлежних за њихово одржавање. Вођење фактичке евиденције поверено је управним органима који су стручно оспособљени да обављају ту врсту делатности. Насупрот томе, уписивање права у земљишне књиге поверено је судским органима, који су по природи ствари оспособљени да доносе одлуке о тако важним питањима за појединце као што су стицање, промена и престанак стварних права на непокретностима. Поменута раздвојеност, како функционална тако и она која се односи на надлежност органа, управних с једне и судских с друге стране, сматра се нормалном и по себи разумљивом, те се у оквирима овог система и не доводи у питање. С обзиром да су у нас принципи на којима систем почива доведени у сумњу, потребно је размотрити како они функционишу у земљама у којима је земљишнокњижни систем настао.

8. У Немачкој, Аустрији и Швајцарској катастар је јавни регистар непокретности који представља основ за вођење земљишних књига, што значи да он не искључује него, напротив, претпоставља њихово постојање. Катастар је евиденција о земљишту и зградама у коју су унети подаци о облику и површини земљишних парцела, о начину коришћења (култури) и плодности (бонитету), као и подаци о зградама, о катастарском приходу од земљишта (и зграда), о кориснику, итд. Сврха због које је уведен катастар као јавни регистар јесте да се чињенични подаци о земљишту и зградама утврде на поуздан начин и јавно прикажу.[18] Првобитно, катастар је служио за сврху опорезивања и пружао је податке о катастарском приходу земљишта (као основи за порез на земљиште). У данашње време катастар има много ширу примену и користи се не само за сврху опорезивања него и за привредне, управне, статистичке и друге потребе, као и за израду земљишних књига. Подаци које садржи катастар омогућавају да се одреди положај и простирање ове или оне земљишне парцеле и да се на тај начин неко земљиште идентификује и разграничи од суседних земљишта.

9. Катастарски подаци представљају подлогу за израду и уредно вођење земљишних књига. Али се право својине и остала стварна права на непокретностима стичу, мењају и престају уписима у земљишне књиге, а не у катастар. Отуда је за упознавање са стварним правима на земљишту и зградама меродавно стање у земљишним књигама, а не у катастру. И то је сасвим разумљиво.

18 Упоредити: Harry Westermann, *Sachenrecht*, 6. Auflage Band II, *Immobiliarsachenrecht*, von Dieter Eickmann und Winfried Pinger, Heidelberg 1988, стр. 64.

Führung auch unterschiedlichen Behörden übertragen. Daraus geht wie gesagt hervor, dass diese beiden Register zwar voneinander getrennt sind, sich aber dennoch gegenseitig erschließen. „Das Kataster und das Grundbuch", heißt es in einem der bedeutendsten deutschen Lehrbücher, „ergänzen sich, indem im ersten Register Angaben über Tatsachen bekannt gemacht werden, während im zweiten Rechtsverhältnisse publik gemacht werden. Zusammen ermöglichen sie eine umfassende Registrierung von Liegenschaften."[19] Daher stammt die feste Verbundenheit zwischen Kataster und Grundbuch, die ihren Ausdruck darin findet, dass die Angaben aus dem Kataster in die Grundbücher übertragen werden und dass für das Kataster Angaben über Eigentumsrechte und andere dingliche Rechte aus Grundbüchern „entliehen" werden. Zwischen Grundbuchgerichten und Katasterbehörden wird eine fortdauernde und enge Zusammenarbeit hergestellt, indem die Katasterbehörden die Gerichte über neue Angaben unterrichten (Größe und Fläche von Flurstücken), welche durch neue und exaktere Vermessungsmethoden ermittelt wurden (sowie über neue Objekte, die auf den Grundstücken errichtet wurden usw.)[20], und die Gerichte wiederum das Kataster über Änderungen hinsichtlich des Eigentumsrechts und anderer dinglicher Rechte unterrichten. Auf diese Weise werden eine ordnungsgemäße Fortführung beider öffentlicher Register und ihre gegenseitige Anpassung gewährleistet.[21]

10. Auch in unserem Recht diente das Kataster als Grundlage für Grundbücher, doch es hatte keine Bedeutung für das Bestehen oder den Erwerb von dinglichen Rechten an Liegenschaften; diese Bedeutung hatte lediglich das Grundbuch.[22]

11. Im Unterschied dazu wurde im System des so genannten einheitlichen Registers der Versuch gemacht, diese unterschiedlichen Elemente, Tatsachen und dingliche Rechte, unter einen Hut zu bringen.[23] Die Zusammenlegung erfolgte, indem man die in den Rechtsvorschriften über die Grundbücher geregelte Materie dem Kataster übertrug. In dieser neuen Funktion sollte das Kataster die Rolle

19 Westermann, Eickmann, Pinger, *ibid.*

20 Schwab, Prütting, *Sachenrecht*, 27. Auflage S. 113.

21 Westermann, Eickmann, Pinger, *op. cit.*, S. 64.

22 „In Artikel 2 des Grundlegenden Gesetzes über Kataster und Vermessung von Grundstücken dient das Grundstückskataster für wirtschaftliche, Verwaltungs- und statistische Zwecke, für die Erstellung von Grundbüchern, als Grundlage für die Ermittlung der Katastereinnahmen und für andere Zwecke der Staatsbehörden, Staatsorganisationen und Bürger. Demnach ist der Stand im Kataster, allein an sich betrachtet, kein Beweis über das Eigentum an einem Grundstück. Diesen Zweck hat lediglich eine Eintragung im Grundbuch oder eine Eintragung im Tapija-Buch." Urteil des Obersten Gerichtshofs Serbiens, Gzz. 203/66, *Zbirka sudskih odluka iz oblasti gradanskog prava* (Gerichtsurteilssammlung aus dem zivilrechtlichen Bereich), Belgrad 1972, Position Nr. 95.

23 Siehe Kritik über das Unterfangen eines einheitlichen Registers: Dragor Hiber, „Konsolidacija prava svojine i zemljišnoknjižni sistem" (Konsolidierung des Eigentumsrechts und das Grundbuchsystem), ein Vorwort zur zweiten Auflage des Buches: Dragosav D. Matić, Tihomir Đ. Đokovic, *Zemljišnoknjižni postupak* (Grundbuchverfahren), Belgrad 1997, S. X-XI. Zur Bemerkung, dass bei dieser Aufgabe kein bedeutenderer Fortschritt erzielt wurde: Dušan Stamenković, *Upisi u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti, priručnik za praktičnu primenu* (Eintragungen in Grundbüchern und Liegenschaftskatastern, ein Handbuch für den praktischen Gebrauch), Belgrad 1995, S. 78–79.

Реч је о различитим функцијама поменутих евиденција које су замишљене и основане да би се њима постигла различита сврха и због тога је њихово вођење поверено различитим органима. Из тога произлази као што је речено, њихова одвојеност, али и њихово узајамно прожимање. „Катастар и земљишна књига", каже се у једном од водећих немачких уџбеника „допуњавају се тако што се у првом регистру обзнањују чињенични подаци, док се у другом публикују правни односи. Заједно, они омогућавају да регистровање непокретности буде комплетно."[19] Отуда, између катастра и земљишних књига постоји чврста повезаност, која се огледа у томе што се у земљишним књигама преузимају подаци из катастра и што катастар позајмљује наводе о праву својине и другим стварним правима из земљишних књига. Између земљишнокњижних судова и катастарских органа успоставља се трајна и тесна сарадња на основу које катастарски органи обавештавају судове о новим подацима (о величини и простирању земљишних парцела), добијеним на основу нових и егзактнијих метода премера (као и о новим објектима изграђеним на земљишту, итд.),[20] а судови информишу катастар о променама у праву својине и о другим стварним правима. На тај начин се постиже уредно вођење обе врсте јавних регистара и њихово узајамно усклађивање.[21]

10. И у нашем праву катастар је служио као подлога земљишним књигама, али није имао важности за постојање и стицање стварних права на непокретностима; такав значај имала је једино земљишна књига.[22]

11. Насупрот томе, у систему тзв. јединствене евиденције учињен је покушај да се ови разнородни елементи, чињенице и стварна права, споје у једну целину.[23] Сједињавање је извршено тако што је катастру природата и материја која је била уређена

19 Westermann, Eickmann, Pinger, *Immobiliarsachenrecht*, стр. 64.

20 Schwab, Prütting, *Sachenrecht*, 27. Auflage стр. 113.

21 Westermann, Eickmann, Pinger, *Immobiliarsachenrecht*, стр. 64.

22 „У члану 2 Основног закона о премеру и катастру земљишта катастар земљишта служи за привредне, управне и статистичке сврхе, за израду земљишних књига, као основа за утврђивање катастарског прихода и за друге потребе државних органа, организација и грађана. Према томе, стање у катастру, узев само за себе, није доказ о својини земљишта. То може бити једино упис у земљишној књизи или у књизи тапија." – Одлука Врховног суда Србије, Гзз. 203/66, *Збирка судских одлука из области грађанског права*, Београд 1972, одл. бр. 95.

23 Видети о критици подухвата о јединственој евиденцији: Драгор Хибер, „Консолидација права својине и земљишнокњижни систем", предговор за друго издање књиге: Драгослав Д. Матић, Тихомир Ђ. Ђоковић, *Земљишнокњижни поступак*, Београд 1998, стр. X–XI. О констатацији да на овом послу није учињен неки запажени напредак: Душан Стаменковић, *Уписи у земљишну књигу и катастар непокретности*, приручник за практичну примену, Београд 1995, стр. 78–79.

der Grundbücher übernehmen, diese überflüssig machen und sie endgültig verdrängen.

B) Die Regelung über gerichtliche Zuständigkeit

12. Aus der funktionalen Trennung der öffentlichen Liegenschaftsregister, wonach im Kataster über tatsächliche Angaben Evidenz geführt wird und in die Grundbücher dingliche und andere Rechte an Liegenschaften eingetragen werden, geht auch die unterschiedliche Zuständigkeit der Behörden hervor, auf welche die besagten Funktionen übertragen werden: sachverständige Verwaltungsbehörden verwalten das Kataster, und die Grundbücher werden von Gerichtsbehörden geführt.

Die besagte Trennung der Zuständigkeiten erscheint in jenen Ländern, in denen das Grundbuchsystem entstanden ist, so natürlich und logisch (und es wäre auch nicht abwegig zu erwähnen, dass unser Recht in diesem Bereich auch zu diesem System gehört), dass für die gerichtliche Zuständigkeit bei der Führung von Grundbüchern keine besonderen Argumente vorgelegt werden, außer, dass sie selbstverständlich ist.

a) Argumente, die für eine gerichtliche Zuständigkeit sprechen

13. Wenn trotzdem, wie es hierzulande der Fall ist, die Frage aufgeworfen wird, auf wen man die Aufgabe übertragen sollte, Entscheidungen über Rechte an Liegenschaften zu treffen und Verzeichnisse darüber zu führen, dann tut man gut daran, folgende Gründe zu berücksichtigen, die für die Überzeugung sprechen, dass diese Aufgabe in die Zuständigkeit der Gerichte und nicht der Verwaltungsbehörden gehört: 1) Die Unabhängigkeit und Selbständigkeit des Gerichts bedeutet einen entscheidenden Vorteil im Vergleich zu den hierarchisch untergliederten Verwaltungsbehörden. 2) Die Natur der Rechtsverhältnisse, die erörtert werden, wenn es um dingliche Rechte an Liegenschaften geht, steht der gerichtlichen Zuständigkeit näher als der Zuständigkeit der Verwaltung. 3) Die Möglichkeit, dass die Eintragung eines Rechts eine rechtliche Voraussetzung (oder gar Fiktion) zu Gunsten der eingetragenen Person erzeugt, ist wesentlich akzeptabler, wenn die öffentlichen Bücher vom Gericht geführt werden, als wenn dies eine Verwaltungsbehörde täte (vor allem, wenn es um einen Streitfall zwischen einem Bürger und dem Staat geht). 4) Das Außerstreitverfahren (Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit) ist für die Klärung dieser Art von Rechtsverhältnissen wesentlich geeigneter als das Verwaltungsverfahren. 5) Traditionell ist das Privateigentum besser geschützt, wenn dies das Gericht tut, als wenn die Verwaltungsbehörde dafür zuständig wäre. 6) Das Vertrauen der Bürger zu den Gerichten ist größer als zu den Verwaltungsbehörden. 7) Historische Gründe, weil hierzulande bereits die Gewohnheit geschaffen wurde, den Erwerb von Rechten bei Gericht zu regeln. 8) Ein aus der Rechtsvergleichung gewonnenes Argument: Die Länder, in denen das System entstanden ist, das auch in unser Recht übernommen wurde, beauftragen das Gericht mit dieser Funktion. Im nachfolgenden Text soll lediglich auf die ersten beiden Gründe genauer eingegangen werden.

правним правилима о земљишним књигама. У овој новој функцији катастру је било намењено да преузме улогу земљишних књига, да их учини сувишним и да их коначно уклони.

Б) Правило о судској надлежности

12. Из функционалне раздвојености јавних регистара непокретности, према којој се у катастру води евиденција о чињеничним подацима а у земљишне књиге уписују стварна и друга права на непокретностима, произлази различита надлежност државних органа којима се поверавају поменуте функције: стручни управни органи старају се о катастру, судски органи воде земљишне књиге.

Поменута расподела надлежности чини се толико природном и логичном у земљама у којима је настао земљишнокњижни систем (а није на одмет напоменути да и наше право у овој области припада овом систему), да се у прилог судској надлежности у вођењу земљишних књига и не наводи нека особито наглашена аргументација, него се она подразумева.

а) Разлози који говоре у прилог судској надлежности

13. Ако се ипак постави питање, као што је учињено у нас, коме треба поверити одлучивање о правима на непокретностима и њихово евидентирање, треба узети у обзир следеће разлоге који говоре у прилог схватању да овај задатак треба препустити судовима, а не управним органима: 1) независност и самосталност суда значи одлучујућу предност у поређењу са хијерархијском подређеношћу управних органа; 2) правна природа односа о којима се расправља кад је реч о стварним правима на непокретностима, ближа је судској него управној надлежности; 3) могућност да укњижење права ствара праву претпоставку (или чак фикцију) у корист уписаног лица, знатно је прихватљивија када јавне књиге води суд него управни орган (особито у случају када је реч о сукобу права појединца и државе); 4) ванпарнични поступак је погоднији за расправљање о овој врсти правних односа него управни; 5) традиционално приватна својина је боље заштићена када јој заштиту пружа суд а не управни орган; 6) суд ужива веће поверење грађана него управни органи; 7) историјски разлог, због тога што је у нас већ била створена навика да се стицање права обавља у суду; 8) упоредноправни разлог – земље у којима је настао систем који је прихваћен и у нашем праву, поверавају ову функцију суду. У овом тексту подробније ће се говорити само о прва два обележја.

1) Richterliche Unabhängigkeit

14. Der wichtigste Grund, aus dem die Verhandlung von dinglichen Rechten an Liegenschaften den Gerichten übertragen wird, ist die richterliche Unabhängigkeit.[24] Das Prinzip der Selbständigkeit und Unabhängigkeit des Gerichtswesens geht aus dem Grundsatz der Gewaltenteilung und dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit hervor. Die Gerichte sprechen Recht aufgrund der Verfassung und der Gesetze, und in dieser Hinsicht hat die gesetzgebende Gewalt einen natürlichen Vorrang im Staat. Doch die Gerichte sind sowohl von der gesetzgebenden als auch von der vollziehenden Gewalt getrennt, unabhängig[25] von der ersten, vor allem aber von der zweiten, also der vollziehenden Gewalt. Weder die gesetzgebende noch (oder vor allem nicht) die vollziehende Gewalt darf sich in die Arbeit der Gerichte einmischen, die eine allgemeine Zuständigkeit für die Prozesse haben, in denen über persönliche oder familiäre Verhältnisse, Arbeitsverhältnisse sowie vermögensrechtliche und andere zivilrechtliche Verhältnisse entschieden wird. Daher ist die gerichtliche Zuständigkeit immer vorauszusetzen, außer in jenen Einzelfällen, in denen durch ein Sondergesetz die Zuständigkeit einer anderen staatlichen Behörde oder eines gesellschaftlichen Organs vorgesehen ist.[26] Und wenn es darum geht, ob einige der besagten vermögensrechtlichen oder überhaupt zivilrechtlichen Verhältnisse auf eine Verwaltungsbehörde übertragen werden sollten, dann sollte man die allgemeinen Vorteile bedenken, die eine Verhandlung vor Gericht im Vergleich zum Verfahren vor den Verwaltungsbehörden aufweist. Denn im Unterschied zu den Gerichten, die unabhängig und selbständig[27] sind, sind selbst die Ministerien als oberste Verwaltungsbehörden lediglich durch das Merkmal der Selbständigkeit[28] geprägt, nicht aber auch der Unabhängigkeit. Der Unterschied wird noch deutlicher, wenn man die Position der Gerichte mit anderen Verwaltungsbehörden vergleicht, die innerhalb der

---

24 Über die gerichtliche Unabhängigkeit siehe: Borivoje Poznić, Vesna Rakić-Vodinelić, *Gradansko procesno pravo*, Zivilprozessrecht, 15. Auflage, Belgrad 1999, S. 49 ff mit Verweisen auf andere Werke; Danilo Danić, „O jemstvima sudijske nezavisnosti" (Garantien der richterlichen Unabhängigkeit), *Spomenica Kongresa pravnika*, Belgrad 1935, S. 3 ff; Ivo Krbek, „Garancije sudijske nezavisnosti" (Garantien der richterlichen Unabhängigkeit) (Spomenica) S. 17 ff; Djordje Tasić, „O jemstvima sudske nezavisnosti", (Garantien der richterlichen Unabhängigkeit) (Spomenica) S. 24 ff; Rudolf Krivic, „O jemstvu sodiške neodvisnosti" (Garantien der richterlichen Unabhängigkeit) (Spomenica) S. 38 ff; Dragaš Denković „Sudska funkciija i politika" (Funktion des Richters und Politik), *Zbornik radova*, Pravni fakultet Novi Sad, Novi Sad 1969, S. 201 ff; Mihajlo Dika, „Pravo na nezavisnog suca" (Das Recht auf einen unabhängigen Richter), *Pravo, teorija i praksa* 4/1990, Novi Sad, S. 20 ff.

25 „Gerichte sind selbständig und unabhängig in ihrer Arbeit und haben aufgrund der Verfassung, der Gesetze und anderer Generalakte zu richten" – Art. 96, Abs. 1 der Verfassung der Republik Serbien aus dem Jahre 1990. Vergleiche: Ratko Marković, *Ustavno pravo i političke institucije* (Verfassungsrecht und politische Institutionen), 2. Auflage, Belgrad, 1996, S. 607, 615, 617–618.

26 Čl. 1 Zakona o parničnom postupku (Zivilprozessordnung), *Službeni list SFRJ* Nr. 4/1977.

27 „Die Selbständigkeit der Gerichte bedeutet, dass die Gerichte eine besondere Art von Staatsbehörden sind, die organisatorisch von anderen Staatsbehörden abgegrenzt sind, und für welche besondere Organisationsregeln zugrunde gelegt werden. Unter der Unabhängigkeit der Gerichte ist die Unabhängigkeit der Gerichte von jeglicher äußeren Einflussnahme zu verstehen, also die gerichtlichen Urteile sind frei zu fällen. Die Unabhängigkeit der Gerichte bedeutet, dass kein anderer Träger einer Staatsgewalt Einfluss auf die Gerichtsgewalt ausüben oder sich in die Arbeit des Gerichts einmischen darf." Marković, *Ustavno pravo i političke institucije*, S. 617.

28 „Die Ministerien sind bei der Verrichtung der, durch Verfassung und Gesetze festgelegten Zuständigkeiten, selbständig" – Art. 94, Abs. 3 Verfassung der BR Serbien.

1) Независност суда

14. Начелни разлог због кога се расправљање о стварним правима на непокретностима поверава судским органима јесте независност суда.[24] Начело самосталности и независности судства произлази из начела поделе власти и начела законитости. Судови суде на основу Устава и закона и у том погледу законодавна власт има природно првенство у држави. Али судови су одвојени и од законодавне и од управне власти и независни[25] су и у односу на прву, а поготово у односу на другу, управну власт. Ни законодавна, ни управна власт (још мање) не могу се мешати у рад судова чија је надлежност општа у споровима из личних и породичних односа, из радних односа, као и из имовинских и других грађанскоправних односа, те се она увек претпоставља, изузев ако је у појединим случајевима посебним законом предвиђена надлежност неког другог државног или друштвеног органа.[26] А када се говори о томе да ли неке од поменутих имовинских и уопште грађанскоправних односа треба поверити управном органу, ваља имати на уму опште предности које има расправљање пред судом у односу на поступак пред органима управе. Јер, за разлику од судова који су независни и самостални,[27] чак и министарства као најважнији органи управе носе само обележје самосталности,[28] не и независности. Разлика је још уочљивија када се упореди положај судова и других управних органа који се оснивају у саставу министарстава и за које важи начело хијерархијске подређености.

---

24 Видети о независности суда: Боривоје Познић, Весна Ракић-Водинелић, *Грађанско процесно право*, 15. издање, Београд 1999, стр. 49 и даље, са упућивањем на друга дела (стр. 4–46); Данило Данић, „О јемствима судијске независности", *Споменица Конгреса правника*, Београд 1935, стр. 3 и даље; Иво Крбек, „Гаранције судијске независности" (у истој *Споменици*) стр. 17 и даље; Ђорђе Тасић, „О јемствима судске независности" (*Споменица*) стр. 24 и даље; Рудолф Кривиц, „О јамству соднишке неодвисности" (*Споменица*) стр. 38 и даље. Драгаш Денковић, „Судска функција и политика", *Зборник радова*, Правни факултет у Новом Саду, Нови Сад 1969, стр. 201 и даље; Михајло Дика, „Право на независног суца", *Право, теорија и пракса* 4/1990, Нови Сад, стр. 20 и даље.

25 „Судови су самостални и независни у свом раду и суде на основу Устава, закона и других општих аката" – чл. 96, ст. 1 Устава Републике Србије од 1990. Упоредити: Ратко Марковић, *Уставно право и политичке институције*, 2. издање, Београд 1996, стр. 607, 615, 617–618.

26 Члан 1 Закона о парничном поступку, *Службени лист СФРЈ* бр. 4/1997.

27 „Самосталност судова значи да су судови посебна врста државних органа, организационо одвојени од других државних органа, за које важе посебна правила организовања. Под независношћу судова подразумева се слобода судова од сваког утицаја са стране, слободно доношење судских одлука. Независност суда значи да ниједан носилац друге државне власти не може утицати на вршење судске власти, да се не може мешати у рад суда." Р. Марковић, *Уставно право и политичке институције*, стр. 617.

28 „Министарства су самостална у вршењу Уставом и законом одређених надлежности" – чл. 94, ст. 3 Устава СР Србије.

Ministerien eingerichtet sind und für die das Prinzip der hierarchischen Unterordnung gilt.

15. Die Unabhängigkeit des Gerichts bedeutet, dass seine Arbeit lediglich durch die Pflicht eingeschränkt wird, sich an die Gesetze[29] (und anderen Rechtsvorschriften) zu halten, und dass es von jeglichem äußeren Einfluss frei ist. In der neueren Zeit wird auch der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit (der in der Gebundenheit des Gerichts an die im Gesetz enthaltenen allgemeinen Rechtsnormen besteht) nicht so streng wie früher verstanden, und die vernünftige Freiheit des Gerichts wird immer größer. In vielen Fällen wird es dem Gericht überlassen, den Inhalt eines Begriffes festzusetzen, der im Gesetz nur angedeutet wird, oder aber sein Urteil unter Berücksichtigung aller Umstände des konkreten Falls zu fällen.[30] Doch obwohl das Gericht trotz größerer Flexibilität in bezug auf die Schärfe der allgemeinen Rechtsnormen auch weiterhin durch den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit gebunden ist, so wird seine Unabhängigkeit anhand der Freiheit in bezug auf alle anderen Einflüsse ersichtlich. Nicht die gesetzgebende, und schon gar nicht die vollziehende Gewalt darf sich in die gerichtliche Urteilsfällung einmischen oder die Arbeit des Gerichts beeinflussen. „Gegen die gerichtliche Unabhängigkeit verstoßen nicht nur offene Forderungen, dass das Gericht ein Urteil mit einem bestimmten Inhalt zu erlassen hat, sondern auch andere Formen, mit denen andere Behörden dem Gericht einen bestimmten Ausgang eines bestimmten Verfahrens nahe legen könnten."[31] *Genauso sollte das Gericht dem Einflussbereich der Medien und dem Druck der Öffentlichkeit, in einem Fall ein bestimmtes Urteil fällen zu müssen, nicht ausgesetzt sein. Es sollte vor allem darauf hingewiesen werden, dass das Gericht gegen politische Einwirkungen wesentlich widerstandsfähiger ist, als es die Verwaltung sein könnte.*

16. Eine in diesem Sinne verstandene richterliche Unabhängigkeit ist die Grundlage für unparteiische Verfahren und für Urteile, die sich lediglich auf das Recht stützen und nach Gerechtigkeit streben. Unparteilichkeit bei der Urteilsfällung ist vor allem dann von Bedeutung, wenn es sich um ein Verfahren handelt, in dem auf der einen Seite der Bürger als Einzelperson und auf der anderen die Staatsgewalt steht.[32] Wenn es namentlich um Verfahren unter Einzelpersonen geht, dann ist die Gefahr eines Versuchs der institutionellen Einflussnahme auf das Gericht geringer (obwohl sie auch in diesen Fällen nicht gänzlich auszuschliessen ist). Im Regelfall ist bei solchen Fällen keine Staatsbehörde am Ausgang des Verfahrens interessiert (obwohl es auch Ausnahmen gibt, in denen den Behörden nahe stehende Personen Unterstützung zur Beeinflussung des Verfahrens verlangen und diese manchmal auch bekommen können), weil es allgemein unerheblich ist, ob Herr X oder Herr Y das Verfahren gewinnt. Ganz anders stehen die Dinge, wenn bei einem Verfahren festgestellt werden soll, ob sich eine Liegenschaft im Privateigentum eines Bürgers befindet oder ob daran, manchmal sogar ohne Rechtsgrundlage,[33] gesellschaftliches Eigentum begründet

29 Vergleiche: Marković, *Ustavno pravo i političke institucije*, S. 617.

30 Poznić, Rakić-Vodinelić, *Gradansko procesno pravo*, S. 45–46.

31 Poznić, Rakić-Vodinelić, *op. cit.*, S. 49.

32 Vergleiche: Tasić, „O jemstvima sudske nezavisnosti", *Spomenica Kongresa pravnika*, S. 25.

33 „Wenn die Liegenschaft ohne Rechtsgrundlage zu einem Gesellschaftsmittel geworden ist, kann ihre Rückerstattung innerhalb von fünf Jahren gefordert werden, beginnend ab Tag der erlangten Kenntnis und spätestens innerhalb von zehn Jahren" – Čl. 268, st. 1, *Zakona o udruženom radu* (Gesetz über vereinte Arbeit).

15. Независност суда значи да његов рад једино ограничава обавеза поштовања закона[29] (и других општих правних прописа), а да је слободан од било каквог утицаја који би долазио са стране. У новије време се и начело законитости (које се састоји у везаности суда општом правном нормом, садржаном у закону), не схвата превише строго као раније, и све је већа разумна слобода суда. У многим случајевима остављено је суду да одреди садржину појма који је у закону само назначен или да одлуку донесе имајући у виду све околности случаја.[30] Али, ако је суд, и поред веће еластичности у односу на оштрину опште правне норме, и даље везан начелом законитости, његова независност се исказује у слободи од свих других утицаја. Ни законодавна, а још мање управна власт не могу се мешати у доношење судских одлука нити смеју утицати на рад суда. „Судској независности противи се не само отворено тражење да суд донесе одлуку одређене садржине, него и други видови у којима би други органи могли упутити суду своје сугестије за решења одређеног спора."[31] Исто тако, суд треба да остане изван утицаја медија и притисака јавности да се одређени случај пресуди на овај или онај начин. Посебно треба напоменути да је на политичке утицаје знатно отпорнији суд него што је то у стању да буде управа.

16. У овом смислу схваћена независност судова јесте основ непристрасног суђења и доношења одлуке која ће се заснивати искључиво на праву и која ће тежити правди. Непристрасност у одлучивању особито је од значаја када је реч о спору у коме ће се на једној страни наћи грађанин као појединац, а на другој државна власт.[32] Наиме, кад је реч о споровима међу појединцима, мања је опасност од покушаја институционалног утицаја на суд (мада га ни у тим случајевима не треба сасвим искључити). У таквим споровима, по правилу, ниједан државни орган није заинтересован за исход спора (иако има изузетака да појединци блиски органима власти могу затражити и понекад добити подршку за остваривање утицаја на исход спора) зато што је, уопште узев, индиферентно да ли ће успех у спору постићи Петар или Павле. Сасвим је другачије када се спор води о томе да ли се нека непокретност налази у приватној својини грађанина или је на њој, понекад чак и без правног основа,[33] стечена друштвена својина. У том случају је важно да о спору

29 Упоредити: Р. Марковић, *Уставно право и политичке институције*, стр. 617.

30 Б. Познић, В. Ракић-Водинелић, *Грађанско процесно право*, стр. 45–46.

31 *Исто*, стр. 49.

32 Упоредити: Ђ. Тасић, „О јемствима судске независности", *Споменица Конгреса правника*, у Београду 1935, стр. 25.

33 „Ако је непокретност постала друштвено средство без правног основа, њено враћање може се захтевати у року од пет година почев од дана сазнања, а најкасније у року од десет година" – чл. 268, ст. 1 Закона о удруженом раду.

wurde. In diesem Falle ist es wichtig, das Gericht als unabhängige Behörde über die Streitsache urteilen zu lassen, und nicht eine Verwaltungsbehörde, die aufgrund ihrer naturgemäßen Abhängigkeit anfälliger gegen Einflüsse ist (in Form von Weisungen oder Aufträgen). Immer wenn die Staatsgewalt die Absicht hatte, dem Bürger ohne Rechtsgrundlage oder ohne plausible Grundlage das Eigentumsrecht zu entziehen, wurde die gerichtliche Zuständigkeit per Gesetz umgangen. Dies geschah im Falle der Verstaatlichung von Mietwohnungen oder des Baugeländes, bei denen kein Verwaltungsstreitverfahren zulässig war.[34]

17. Ein wesentlicher Unterschied zwischen Verwaltungsbehörden und Gerichten liegt heute darin, dass die Gerichte unabhängig und die Verwaltungsbehörden abhängig[35] sind. Dabei sollte man jedoch zugeben, dass das besagte Merkmal nicht für die höchsten Verwaltungsbehörden gilt, weil keine höheren Behörden über ihnen stehen, von denen sie abhängig wären. Doch obwohl die Ministerien als höchste Verwaltungsbehörden an der Spitze der Pyramide stehen und bei der Ausübung ihrer gesetzlich festgelegten Zuständigkeit selbständig sind, genießen auch die Ministerien keine richterliche Unabhängigkeit, sondern sie unterliegen einer parlamentarischen Kontrolle. Vom Minister abwärts besteht auf allen Stufen der Hierarchieleiter eine (gewisse) Abhängigkeit der untergeordneten Behörden in bezug auf die übergeordneten, und diese Abhängigkeit wird zunehmend größer, je weiter unten sich die Behörden befinden. Im Unterschied zu den Gerichten ist die Verwaltung nämlich nach dem Prinzip der Subordination organisiert, und die Verwaltungsbehörden sind verpflichtet, sich an die Weisungen und Aufträge der übergeordneten Verwaltungsbehörde zu halten. Daher bietet die Verwaltung im Vergleich zu den Gerichten eine geringere Garantie, dass Streitfälle über vermögensrechtliche Fragen unparteiisch geregelt werden können.

18. Wenn sie Streitfälle entscheiden, liegen den Verwaltungsbehörden die Staatsinteressen ständig vor Augen. Daher stammt auch die Befürchtung, dass sie bei eventuellen vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen diesem Interesse folgen könnten. Ein derartiges Vorgehen der Verwaltungsbehörden kann man vor allem dann erwarten, wenn es um die Regelung von Verhältnissen oder die Entscheidung von eigentumsrechtlichen Fragen zwischen Staatsgewalt und Bürger geht. Man sollte nicht vergessen, dass der Staat dabei selbst zu einer Verfahrenspartei wird, die der Verwaltungsbehörde übergeordnet ist, und dass diese nicht immer in der Lage ist, sich dem Einfluss des Staates zu widersetzen (und manchmal auch nicht bereit dazu sein wird). Daher sollte man bei der Abgrenzung von Zuständigkeiten die Vorzüge der Gerichte im Vergleich zu den Verwaltungsbehörden berücksichtigen, die sich in folgendem widerspiegeln: „Das Gerichtswesen gewährleistet im Regelfall eine gründlichere Untersuchung der Angelegenheit und bietet eine größere Rechtssicherheit (gerichtliche Unabhängigkeit, präzisere Rechtsvorschriften, subtileres Verfahren). Darum er-

34 „Gegen den Beschluss der Verstaatlichungskommission ist kein Verwaltungsverfahren zulässig" – Art. 57 Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i gradevinskog zemljišta (Gesetz über Verstaatlichung von Mietgebäuden und Baugelände) vom 28. Dezember 1957, *Službeni list FNRJ* Nr. 52/1958.

35 Ivo Krbek, *Upravno pravo* (Verwaltungsrecht), I. knjiga, *Uvodna i osnovna pitanja* (Einleitende und grundlegende Fragen), Zagreb 1929, S. 27, 29–30; Im selben Sinne: Krbek, „Garancije sudijske nezavisnosti", *Spomenica Kongresa pravnika*, Belgrad 1935, S. 18.

одлучује суд као независан орган, а не управни орган који је због своје зависности по природи ствари подложнији утицајима (у виду упутстава или налога). Кад год је државна власт имала намеру да од грађана без правног основа или без оправданог основа одузме право својине, законом је била заобиђена судска надлежност. Тако је у случају национализације најамних зграда и грађевинског земљишта била искључена могућност вођења управног спора.[34]

17. Битна разлика између управних и судских органа данас је у томе што су судови независни, а органи управе зависни.[35] Истина, поменуто обележје не важи за највише органе управе, стога што изнад њих нема виших органа од којих би они зависили. Међутим, иако су министарства, као највиши органи управе на самом врху пирамиде, самостална у вршењу законом одређених надлежности, ни министри не уживају судијску независност него подлежу парламентарној контроли. Почев од министара наниже, на свим степеницама хијерархијске лествице, постоји зависност нижих органа од виших и она се појачава уколико се иде ка нижим органима. Наиме, за разлику од судова, управа је организована према начелу субординације и управни органи су дужни да се придржавају упутстава и налога надређеног управног органа. Отуда, у поређењу са судовима, управа пружа мање гаранција да ће спорови у области имовинских односа бити решени непристрасно.

18. Приликом решавања спорова, управним органима се увек налази пред очима државни интерес. Отуда и постоји бојазан да би и евентуалне спорове у области имовинских односа могли решавати у складу са тим интересом. Овакав поступак управних органа поготову се може очекивати при уређивању односа и решавању спорова око својине између државне власти и појединаца. Не треба изгубити из вида да је тада једна од страна у спору држава, која је надређена власт управном органу и чијем утицају он није увек у могућности (а понекад није ни склон) да се одупре. Отуда, приликом разграничења надлежности треба водити рачуна о предности судова у односу на управу, а она се огледа у следећем: „судство у правилу осигурава темељитији претрес предмета и пружа јачу правну сигурност (судска независност, детаљнији правни прописи, суптилнији поступак). Зато се судска надлежност у првом реду протеже на оне ствари које су од нарочите важности по интересе грађана."[36]

---

34 „Против решења комисије за национализацију не може се водити управни спор" – чл. 57 Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта од 28. децембра 1957. године, *Службени лист ФНРЈ* бр. 52/1958.

35 Иво Крбек, *Управно право*, I књига, *Уводна и основна питања*, Загреб 1929, стр. 27, 29–30; у истом смислу: Крбек, „Гаранције судијске независности", *Споменица Конгреса правника*, Београд 1935, стр. 18.

36 Иво Крбек, „Однос судства и управе", *Архив за правне и друштвене науке* бр. 3/1952, стр. 307.

streckt sich die gerichtliche Zuständigkeit in erster Reihe auf all jene Dinge, die für das Interesse der Bürger besonders bedeutend sind."[36]

2) Rechtliche Natur der Aufgaben

19. Neben den prinzipiellen Gründen, die sich vorrangig auf die richterliche Unabhängigkeit beziehen, lässt sich als Argument für die Übertragung der Entscheidungsgewalt über dingliche Rechte an Liegenschaften auf die Gerichte die rechtliche Natur der besagten Beziehungen anführen. Denn die Abgrenzung zwischen der Zuständigkeit von Gerichten einerseits und Verwaltungsbehörden andererseits wird aus Regelungen abgeleitet, mit denen ihr jeweiliger Gegenstand festgelegt wird, und das namentlich ist die Art der rechtlichen Beziehungen.[37] Die Gerichte entscheiden im Prozeß über Streitigkeiten, die sich auf vermögensrechtliche oder andere zivilrechtliche Beziehungen, persönliche oder familiäre Beziehungen oder auf Arbeitsverhältnisse beziehen, und bei Außerstreitverfahren (in der freiwilligen Gerichtsbarkeit) entscheiden sie über Statusverhältnisse, Grundbuchrechte[38] und einige andere Fragen. Im Unterschied dazu entscheiden Verwaltungsbehörden im Verwaltungsverfahren über subjektive Rechte oder Pflichten in Zusammenhang mit einer Verwaltungssache. Die Trennungslinie wurde aufgrund der Natur der Rechtsverhältnisse gezogen, um die es sich handelt: das Urteilen über zivilrechtliche Verhältnisse wurde auf die Gerichte übertragen, während die Verwaltungsbehörden über Verwaltungssachen zu entscheiden haben. In der Wissenschaft werden nachfolgende Merkmale als Maßstab für die Bestimmung der zivilrechtlichen Beziehungen zugrunde gelegt: rechtliche Gleichheit der Parteien und Gleichberechtigung ihres jeweiligen Willens; freie Parteiinitiative (Willensfreiheit, Dispositionsgrundsatz); Übertragbarkeit des Rechts; Vermögenssanktion;[39] Rechtsschutz auf privaten Antrag.[40] Von vorrangiger Bedeutung sind vor allem die ersten zwei: Parteiengleichheit und Initiativfreiheit der Parteien bei der Begründung von Rechtsbeziehungen, weil sich auf ihrer Grundlage die zivilrechtlichen von den verwaltungsrechtlichen Beziehungen abgrenzen lassen. Beim Zivilrecht ist die Position der Parteien gleichberechtigt (koordiniert); beim Verwaltungsverfahren ist sie untergeordnet (subordiniert)[41]. So sind beispielsweise bei Kaufverträgen über Liegenschaften (zivilrechtliche Verhältnisse) Verkäufer und Erwerber gleichberechtigt, und sie können frei darüber verhandeln, ob sie den Vertrag abschließen wollen, während bei einer Enteignung die Liegenschaft dem Eigentümer zwangsweise weggenommen wird.

Daher ist aufgrund der Natur der Dinge in Bereichen, in denen die Parteien gleichberechtigt sind, die Zuständigkeit der Gerichte sowie ein Zivilprozeß bzw.

---

36 Ivo Krbek, „Odnos sudstva i uprave" (Das Verhältnis zwischen Gerichtswesen und Verwaltung), *Arhiv za pravne i društvene nauke* Nr. 3/1952, S. 307.

37 Poznić, Rakić-Vodinelić, *Gradansko procesno pravo*, S. 75.

38 Poznić, Rakić-Vodinelić, *op. cit.*, S. 512.

39 Vergleiche: Andrija Gams, *Uvod u Gradansko pravo, Opšti deo* (Einleitung in das Zivilrecht, Allgemeiner Teil), 6. Auflage, Belgrad 1967, S. 38–41.

40 Poznić, Rakić-Vodinelić, *op. cit.*, S. 76.

41 Gams, *Uvod u Gradansko pravo*, S. 38; Zoran Tomić, *Upravno pravo* (Verwaltungsrecht), 3. Auflage, Belgrad 1998, S. 131 no 557; Poznić, Rakić-Vodinelić, *op. cit.*, S. 75.

2) Правна природа односа

19. Поред начелних разлога који се тичу у првом реду судске независности, у прилог решењу по коме одлучивање о стварним правима на непокретностима треба поверити судовима, може се навести разлог правне природе односа о којима је реч. Наиме, разграничење између надлежности судских и управних органа изводи се из правила којима се одређује њихов предмет, а то је врста правних односа.[37] Судови у парници одлучују о споровима из имовинскоправних и других грађанскоправних односа, из личних и породичних односа, као и из радних односа, а у ванпарничном посутпку одлучују о статусним односима, о земљишнокњижним правима[38] и о неким другим питањима. Насупрот томе, управни органи решавају у управном поступку о субјективним правима или обавезама кад је реч о управној ствари. Линија разграничења повучена је према природи правних односа о којима је реч: одлучивање о грађанскоправним односима поверено је судовима, док су за решавање у управним стварима надлежни управни органи. У науци се као мерило за одређивање грађанскоправних односа узимају следећа обележја: правна једнакост страна и равноправност њихових воља; слободна иницијатива страна (аутономија воља, начело диспозиције); преносивост права; имовинска санкција;[39] заштита права на приватни захтев.[40] Од превасходне важности су особито прва два: равноправност страна у односу и слободна иницијатива страна у заснивању правних односа, јер се на основу њих могу одвојити грађанскоправни односи од управноправних односа. У грађанском праву положај страна је равноправан (координиран); у управном праву је субординиран.[41] Тако, на пример, код уговора о продаји непокретности (грађанскоправни однос) продавац и купац су равноправни и слободно преговарају да ли ће закључити уговор, док се код експропријације непокретност одузима од сопственика принудним путем.

Отуда, по природи ствари, у областима у којима су стране равноправне успоставља се судска надлежност у парничном или ванпарничном поступку, а у односима управноправног карактера одређује се надлежност управних органа.[42]

---

37 Б. Познић, В. Ракић-Водинелић, *Грађанско процесно право*, стр. 75.

38 *Исто*, стр. 512.

39 Упоредити: Андрија Гамс, *Увод у Грађанско право. Општи део*, 6. издање, Београд 1967, стр. 38–41.

40 Б. Познић, В. Ракић-Водинелић, *наведено дело*, стр. 76.

41 А. Гамс, *Увод у грађанско право*, стр. 38; Зоран Томић, *Управно право*, 3. издање, Београд 1998, стр. 131, N° 577; Б. Познић, В. Ракић-Водинелић, *Грађанско процесно право*, стр. 75.

42 Упоредити: Б. Познић, В. Ракић-Водинелић, *Грађанско процесно право*, стр. 75.

ein Außerstreitverfahren (Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit) vorgesehen, und bei Verhältnissen verwaltungsrechtlichen Charakters sind die Verwaltungsbehörden zuständig.[42]

20. Man kann keine abstrakte Antwort auf die Frage geben, von welcher Behörde öffentliche Bücher über dingliche Rechte an Liegenschaften geführt werden sollten. Vielmehr lässt sich die Antwort aus dem Charakter ableiten, den die Eintragung von dinglichen Rechten in öffentliche Bücher in einem bestimmten Rechtssystem hat. Wenn das Eigentumsrecht in jenem Moment erworben wird, in dem ein Kaufvertrag über die Liegenschaft abgeschlossen ist, und die Eintragung in das öffentliche Buch lediglich zu dem Zweck erfolgt, Dritte davon zu unterrichten, dann können öffentliche Bücher von sachkundigen Verwaltungsbehörden geführt werden. Wenn jedoch im Rechtssystem die Eintragung eines dinglichen Rechts in öffentliche Bücher nicht nur eine Bekanntmachung, sondern auch die Entstehung eines Rechts bedeutet, dann ist die Zuständigkeit notwendigerweise auf die Gerichte zu übertragen,[43] weil nur diese vollen Umfangs befähigt sind, über komplexe, manchmal auch äußerst verworrene Fragen des Erwerbs und der Beendigung von Eigentums- und anderen dinglichen Rechten zu entscheiden. In dieser Hinsicht lassen sich Unterschiede zwischen dem französischen System einerseits und dem österreichisch-deutschen System andererseits feststellen.

Das Französische System

21. Ein wichtiges Merkmal des französischen Systems ist, dass das Eigentumsrecht solo consensu[44] übertragen wird, also im Augenblick des Abschlusses eines Kaufvertrages oder eines anderen Vertrages, der den gleichen Zweck hat.[45] Daher bedeutet die Eintragung in die öffentlichen Bücher keine Übertragung des Eigentums, sondern damit wird lediglich registriert, dass das Eigentumsrecht vom Verkäufer auf den Erwerber übergegangen ist. Die Eintragung in die öffentlichen Bücher bewirkt im französischen Recht kein Eigentumsrecht, sondern das bereits zuvor erworbene Recht wird lediglich verzeichnet, um Dritte zu benachrichtigen.[46]

---

42 Vergleiche: Poznić, Rakić-Vodinelić, *ibid.*

43 „Le rôle essentiel de la publicité en Allemagne explique que le Livre foncier soit placé sous l' autorité d'un juge, qui garantit l'exactitude des mentions, parce qu'il a le pouvoir de contrôler la régularité des actes à publier. En France, au contraire, le conservateur des hypothèques est un fonctionnaire, au statut un peu particulier, du ministère des Finances, qui ne contrôle que la régularité formelle des actes; en aucun cas, leur validité." Philippe Malaurie, Laurent Aynès, Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière, S. 254.

44 Vergleiche: Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Patrice Jourdain, Droit civil, Les biens, Paris, 1995, S. 68.

45 Davon spricht sehr wortgewandt die Regelung aus Art. 1583 des französischen Zivilgesetzbuches: „Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé." Eine ähnliche Regelung mit allgemeinem Charakter ist in Art. 1138 vorgesehen: „L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend le creancier propriétaire et met la chose à ses risques dès l'instant ou elle a dû etre livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite, à moins que le débiteur ne soit en demeure de la livrer; auquel cas la chose reste aux risques de ce dernier."

46 „Au contraire, une publicité est par définition sans incidence immédiate sur les rapports entre les parties. Tel est bien le cas de la publicité foncière en droit français. Aucune atteinte directe n'est portée au principe de l'autonomie de la volonté et à l'effet constitutif ou translatif des consentements échangés. La publicité est destinée à l'information des tiers et les sanctions dont elle

20. Одговор на питање која врста државних органа треба да води јавне књиге о стварним правима на непокретностима не може се дати на апстрактан начин, већ се изводи из карактера који уписивање стварних права у јавне књиге има у одређеном правном систему. Ако се право својине стиче у тренутку када је закључен уговор о продаји непокретности, а упис у јавну књигу се обавља само да би се обавестила трећа лица, јавне књиге могу водити стручни, управни органи. Насупрот томе, ако у правном систему упис стварног права у јавне књиге значи не само публиковање него и стварање права, неопходно је да се надлежност повери судовима,[43] јер су само они потпуно оспособљени да одлучују о сложеним, понекад и веома замршеним питањима стицања и престанка права својине и других стварних права. У овом погледу могу се уочити разлике између француског система, на једној страни, и аустријско-немачког система, на другој страни.

Француски систем

21. Битна одлика француског система јесте да се право својине преноси solo consensu,[44] а то значи у тренутку закључења уговора о продаји или неког другог уговора са истом сврхом.[45] Стога упис у јавне књиге не преноси право својине, него само региструје да је право својине прешло са продавца на купца. Упис у јавне књиге у француском праву не ствара право својине, него се већ раније стечено право само евидентира ради обавештавања трећих.[46]

---

43 „Улога коју јавни регистри имају у Немачкој објашњава зашто је вођење земљишних књига поверено ауторитету судова, који гарантују тачност уписа, јер судови имају могућност да контролишу пуноважност аката који се објављују. Насупрот томе, у Француској је чувар хипотеке (conservateur des hypothéques) чиновник који има унеколико посебан статус у оквиру министарства финансија и он контролише само формалну исправност аката, а не и њихову пуноважност." Philippe Malauric, Laurent Aynès, Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière, 10e édition, par Laurent Aynès, стр. 254.

44 Упоредити: Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Droit civil, Patrice Jourdain, Les biens, Paris, 1995, стр. 68.

45 О томе речито говори правило из чл. 1583 француског Грађанског законика: „Продаја је перфектна међу уговорницима и купац је правно стекао својину у односу на продавца чим су постигли сагласност о ствари и цени, иако ствар још није предата нити је исплаћена цена." Слично правило општијег карактера предвиђено је у чл. 1137: „Обавеза да се ствар преда настаје самом сагласношћу воља страна уговорница. Поверилац тиме постаје сопственик и сноси ризик од тренутка када је требало да се изврши предаја, иако до предаје није уопште дошло, изузев ако је дужник у доцњи са предајом ствари, у ком случају ризик за пропаст ствари сноси дужник".

46 „Обавештавање је по дефиницији без утицаја на односе између страна. Такав је случај са публицитетом непокретности (publicité foncière) у француском праву. Принцип аутономије воље и транслативно и конститутивно дејство сагласности воље нису повређени публицитетом. Уписивање је намењено информисању трећих, а санкција која га прати углавном се односи на могућност супротстављања

22. Da das Eigentum im französischen Recht durch Vertrag erworben wird und da das Eigentumsrecht eingetragen wird, um eine Abwehrmöglichkeit gegenüber Drittpersonen zu gewähren, ist es auch nicht erforderlich, die Register von Gerichten führen zu lassen, wie es beim österreichisch-deutschen System der Fall ist. Nach französischem Recht werden die Register von einem besonderen Verwaltungsorgan innerhalb des Finanzministeriums geführt, das man Hüter der Hypotheken (conservateur des hypotheques) nennt.[47] Seine Rolle beschränkt sich auf die Prüfung der formalen Voraussetzungen für die Eintragung und erfasst nicht die Untersuchung der Validität des Rechtes auf Seiten des Verkäufers noch der Rechtswirksamkeit des Vertrages, mit dem das Eigentumsrecht übertragen wurde. Wenn man sich die Aufgabe der öffentlichen Eigentumsbücher in Frankreich vor Augen führt, so scheint verständlich, dass man ihre Führung einer Verwaltungsbehörde übertragen konnte. Daneben gibt es auch historische Gründe für die Zuweisung dieser Funktion an den Hüter der Hypotheken, da dieses Organ bereits vor zweihundert Jahren eingeführt wurde und seither unentwegt die gleiche Aufgabe verrichtet. Doch trotz alldem ist das System der Publizität von dinglichen Rechten in Frankreich und damit auch die Einrichtung des Hypothekenhüters als Stelle, von der die öffentlichen Register geführt werden, Gegenstand von geradezu einhelliger Kritik in der Rechtstheorie.

Das österreichische System

23. Das österreichische System[48] (zu dem in dieser Hinsicht unser Recht gehört) unterscheidet sich wesentlich vom französischen, vor allem was die Übertragung des Eigentumsrechts anbelangt. Im französischen Recht wird das Eigentum im Augenblick des Vertragsabschlusses übertragen, während im österreichischen und in unserem Recht[49] die Übertragung des Eigentumsrechts in zwei Etappen stattfindet:[50] die erste Etappe besteht aus dem Abschluss des Kaufvertrages und die zweite aus der Verbuchung (aufgrund des zuvor abgeschlossenen Kaufvertrages), mit welcher eigentlich das Eigentumsrecht vom Verkäufer auf den Käufer übertragen wird. Im österreichischen wie in unserem System hat der Kaufvertrag lediglich eine schuldrechtliche Wirkung: der Verkäufer verpflichtet sich, das Eigentumsrecht auf den Erwerber zu übertragen (doch dieses geht nicht in diesem Augenblick über), und der Erwerber verpflichtet sich, einen Kaufpreis dafür zu bezahlen. Um den Sinn der rechtlichen Wirkung von Verträgen in unserem Recht verstehen zu können, muß darauf hingewiesen werden, dass der Kaufvertrag, an sich betrachtet, nichts an der Situation des

est assortie, principalement l'inopposabilité, laissent intacte la force obligatoire des conventions." Simler, Delebecque, Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière, S. 623.

47 Vergleiche: Malaurie, Aynès, Cours de droit civil, Les biens, la publicité foncière, S. 372–373.

48 Helmut Koziol, Rudolf Welser, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, II, S. 53–54; Franz Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, 2. Auflage S. 99–104; Armin Ehrenzweig, *Das Sachenrecht*, S. 253–254; Heinrich Klang, Kommentar, S. 189 ff.

49 Vergleiche: O. Stanković, M. Orlić, *Stvarno pravo* (Sachenrecht, 9. Auflage, Belgrade, 1996), S. 328–329; Gams, *Stvarno pravo*, S. 256–257.

50 Koziol, Welser, *op. cit.*, II, S. 53.

22. С обзиром да се својина у француском праву стиче уговором и да се право својине уписује ради могућности супротстављања трећим лицима, није неопходно да регистре води судски орган као што је случај у аустријско-немачком систему. У француском праву регистре води један нарочити управни орган у оквиру министарства финансија, који се зове чувар хипотека (conservateur des hypothèques).[47] Његова улога се своди на разматрање формалних услова за упис, а не и на испитивање истинитости продавчевог права и пуноважности уговора којим је пренето право својине. Када се има у виду задатак јавних књига о својини у Француској, разумљиво је што се он може поверити административном органу. При том, у прилог додељивању ове функције чувару хипотека говоре и историјски разлози, јер је овај орган установљен пре скоро двесто година и од тада непрекидно врши исту функцију. И поред свега, систем публицитета стварних права у Француској, а са њиме и установа чувара хипотека као органа који води јавне регистре, предмет је готово једнодушне критике у правној теорији.

Аустријски систем

23. Аустријски систем[48] (коме у овом погледу припада наше право) битно се разликује од француског, управо када је реч о преносу права својине. У француском праву својина се преноси у моменту закључења уговора, док се у аустријском и у нашем праву[49] пренос права својине одвија у две етапе:[50] прву етапу чини закључење уговора о продаји, а другу укњижење (на основу раније закљученог уговора о продаји) којим се заправо преноси право својине са продавца на купца. У аустријском и нашем систему, уговор о продаји производи само облигационоправна дејства: продавац се обавезује да пренесе право својине на купца (али га у том тренутку још не преноси), а купац се обавезује да за то плати куповну цену. Да би се исправно схватио смисао правних дејстава уговора у нашем праву, потребно је нагласити да уговор о продаји, посматран за себе, ништа не мења у ситуацији уговорника у погледу права својине. Чињеница да је закључен уговор о продаји не

трећим лицима и не дира у обавезујућу снагу уговора." Philippe Simler, Philippe Delebecque, Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière, 3e édition, Paris 2000, стр. 623.

47 Упоредити: Philippe Malaurie, Laurent Aynès Cours de droit civil, Les biens, la publicité foncière par Philippe Théry, 4e édition, Paris 1998, стр. 372–373.

48 Helmut Koziol, Rudolf Welser, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, II, стр. 53–54; Franz Gschnitzer, *Österreichische Sachenrecht*, 2. Auflage von Christoph Faistenberger, Heinz Barta, Gottfried Call, Bernhard Eccher, стр. 99–104; Armin Ehrenzweig, *Das Sachenrecht*, 6. Auflage, Wien 1923, стр. 253–254 и сл. Heinrich Klang, Kommenter zum Allgemeinen bürgerhichen Gesetzbuch, 32. und 33. Lieferung, Wien 1930, стр. 189 и даље (коментар уз чл. 431 аустријског Грађанског законика).

49 Упоредити: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, 9. издање, Београд 1996, стр. 328–329; Андрија Гамс, *Стварно право*, стр. 256–257.

50 Koziol-Welser, *Grundris des bürgerlichen Rechts*, II, стр. 53.

Eigentumsrechts der Vertragsparteien verändert. Der Umstand, dass ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde, bedeutet nicht, dass der Verkäufer aufgehört hat, der Eigentümer zu sein.[51] Der Verkäufer behält auch nach Vertragsabschluss weiterhin das Eigentum, wie zuvor. Mit dem Kaufvertrag hat er nicht das Eigentumsrecht übertragen, sondern sich lediglich dazu verpflichtet, dies zu einem späteren Zeitpunkt zu tun, wenn nämlich das Eigentumsrecht des Erwerbers verbucht wird. Bis zu diesem Augenblick bleibt der Verkäufer der Eigentümer und könnte als solcher auch einen anderen Kaufvertrag (oder mehrere Kaufverträge) abschließen und aufgrund dieses zweiten Vertrages das Eigentumsrecht auf einen anderen Erwerber und nicht den erstgenannten übertragen. Aus diesem Grund wurde, im Unterschied zum französischen Recht, die Frage der Eigentumsübertragung vom Vertrag (was dem französischen Rechtssystem entspricht) auf die Verbuchung verschoben (wie im österreichischen und in unserem Rechtssystem vorgesehen).

24. Die Verbuchung aufgrund eines rechtsgültigen Kaufvertrages bezeichnet in unserem und im österreichischen Recht (mit gewissen Besonderheiten auch im deutschen Recht) jenen entscheidenden Augenblick, in dem der Erwerber das Eigentumsrecht an der Liegenschaft erlangt und der Verkäufer das Eigentumsrecht verliert. Darum heißt es auch, dass die Eintragung in die Grundbücher eine Konstitutivwirkung hat, denn die Eintragung (und in diesem Fall konkret die Verbuchung) lässt das Eigentumsrecht entstehen (bzw. konstituiert es). Alles was bis zu diesem Augenblick vollzogen wurde – Abschluss eines Kaufvertrages über die Liegenschaft, Beglaubigung einer Urkunde bei Gericht, Abgabe einer *clausula intabulandi* usw. – kann zwar notwendig sein, doch diese besagten Handlungen bedeuten lediglich eine Vorbereitung, und erst die Verbuchung bewirkt die Entstehung des Eigentumsrechts.[52]

25. Wenn man bedenkt, welche Bedeutung der Verbuchung beim Erwerb eines Eigentumsrechts (oder anderer dinglicher Rechte) an Liegenschaften zukommt, dann scheint es verständlich, warum im österreichischen und im deutschen Recht die Führung der Grundbücher auf die Gerichte und nicht auf die Verwaltungsbehörden übertragen wurde. Die Eintragung in die Grundbücher ist keine pure Registrierung der Tatsache, dass das Eigentumsrecht erworben wurde, wie dies im französischen Recht der Fall ist. Vielmehr ist in unserem wie auch im österreichischen System die Verbuchung *eine Handlung, mit der das Eigentumsrecht begründet (konstituiert) wird*. Darum ist es im französischen Recht möglich, die Register von Verwaltungsbehörden führen zu lassen, und im österreichischen, deutschen und in unserem Recht ist es notwendig, dass Grundbücher existieren und von Gerichten geführt werden.[53]

---

51 Vergleiche: Stanković, Orlić, *op. cit.*, S. 328.

52 Stanković, Orlić, *ibid.*

53 Vergleiche: „Hier kann es nun zwei Systeme geben: entweder überlässt man es dem Antragsteller, dem Erwerber, dies selbst zu prüfen und dann selbst dafür die Verantwortung zu übernehmen, oder man verpflichtet die Behörden bei Abschriften oder Transkriptionen, selbst einzugreifen. Das erstgenannte Prinzip wurde in Frankreich eingeführt, wo der *conservateur des hypothèques* lediglich den Kaufvertrag zu verzeichnen hat; dieser ist nicht verpflichtet, die Validität des Anspruchs seitens des Verkäufers oder die Rechtsmäßigkeit des Geschäfts zu prüfen. In Deutschland, oder besser gesagt im gesamten germanischen System, handelt es sich bei dem Beamten, welcher Übertragungen von Gütern in Grundbüchern vornimmt, um einen Richter, und dessen Rolle

значи да је продавац престао да буде сопственик.[51] Продавац и после закључења уговора и даље има својину, као што ју је имао и до тада. Уговором о продаји он није пренео право својине него се само обавезао да ће га пренети у неком доцнијем тренутку, када ће се извршити укњижба права својине на купца. До тог тренутка продавац остаје сопственик, и као такав може закључити други уговор о продаји (или више уговора о продаји) и на основу тог другог уговора пренети право својине другом, а не првом купцу. Због тога је, за разлику од француског права, питање о преносу права својине померено са уговора (што је систем француског права) на укњижбу (што је систем аустријског и нашег права).

24. Укњижба извршена на основу пуноважног уговра о продаји у нашем и аустријском праву (са извесним особеностима и у немачком праву) означава онај преломни тренутак у коме купац стиче право својине на непокретности, а продавац престаје да буде сопственик. Зато се и каже да упис у земљишне књиге има конститутивно дејство, јер упис (у овом случају је реч о укњижби) ствара (конституише) право својине. Све што је до тога тренутка предузимано – закључење уговора о продаји непокретности, овера писмене исправе у суду, давање клаузуле интабуланди, итд. – може бити потребно, али све поменуте радње представљају само припрему, а тек укњижење ствара право својине.[52]

25. Када се има у виду од колико је значаја укњижење за стицање права својине (и других стварних права) на непокретностима, разумљиво је зашто се у аустријском и немачком праву вођење земљишних књига поверава судовима, а не управним органима. Упис у земљишне књиге није пуко регистровање чињенице да је право својине стечено, као што је случај у француском праву. У нашем и аустријском систему укњижење *је радња којом се ствара (конституише) право својине*. Због тога је у француском праву могуће да јавне регистре води административни орган, а у аустријском, немачком и нашем праву неопходно да земљишне књиге постоје и да их воде судови.[53]

---

51 Упоредити: О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право*, стр. 328.

52 *Исто*.

53 Упоредити: „Овде сада може бити два система: или ће се оставити заинтересованој страни, купцу, да она то извиди и да сама сноси одговорност за ово, или ће се ставити у дужност државној власти да она интервенише при преписима и при транскрипцијама. Онај први систем усвојен је у Француској у којој conservateur des hypothèques има само да уведе уговор о куповини и продаји; он није дужан да испитује истинитост права продавчевога нити уредност самога посла. У Немачкој или боље рећи уопште по германском систему, чиновник који заводи преносе добара у баштинске књиге јесте судија и његова се улога не састоји просто у томе, као у француском систему, да уведе препис; он има да испита још и то: да ли је продавац заиста сопственик као и то да ли је он у праву да добро прода. У овом

C) Das Antragsprinzip

26. Das Eigentumsrecht und andere dingliche Rechte (wie auch einige Schuldrechte) werden im Regelfall auf Antrag der Parteien ins Grundbuch eingetragen, und nur in Ausnahmefällen leitet das Gericht ein Verfahren von Amts wegen ein.[54] Das Prinzip der Parteiherrschaft (Prinzip der Bewilligung oder Konsensprinzip, wie es auch noch genannt wird) bedeutet, dass die Initiative für die Verbuchung oder eine andere Art von Eintragung vom Antragsteller ergriffen wird und nicht von Amts wegen seitens des Gerichts.[55] Zudem ist das Grundbuchgericht bei seiner Beschlussfassung auch hinsichtlich der Grenzen des Vorgehens an die Initiative der Partei gebunden, und es kann nicht mehr genehmigen, als vom Antragsteller beantragt.[56] Wenn der Antragsteller beispielsweise ausdrücklich die Eintragung einer Vormerkung über das Eigentumsrecht beantragt hat, doch aus den von ihm eingereichten Papieren (Originalpapiere und Kaufvertrag, beglaubigte Unterschriften der Vertragsparteien, clausula intabulandi des Grundbuchvorgängers, genau festgelegte Liegenschaft usw.) hervorgeht, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind, um eine Verbuchung zu beantragen, darf das Grundbuchgericht gleichwohl nicht entscheiden, dass eine Verbuchung vorzunehmen ist. Es ist vielmehr verpflichtet, entsprechend dem ausdrücklichen Antrag des Antragstellers eine Vormerkung einzutragen. Dennoch wird die Regel der Parteiherrschaft flexibel angewandt. Wenn nämlich der Antragsteller nicht ausdrücklich

---

liegt nicht nur, wie beim französischen Recht, darin, eine Abschrift einzutragen. Er hat ferner noch zu prüfen: ob der Verkäufer der tatsächliche Eigentümer ist und ob er berechtigt ist, das Gut zu verkaufen. Bei diesem System wollte man also den Eigentümern von dinglichen Rechten (Hypotheken oder Dienstbarkeiten) eine besondere Sicherheit gewähren" – Živojin Perić, *Stvarno pravo* (Sachenrecht), Belgrad 1920, S. 156.

54 Mit Ausnahme der Fälle, die mit diesem oder einem anderen Gesetz vorgesehen sind, hat das Grundbuchgericht keine Eintragungen von Amts wegen anzuordnen, wenn der Antrag einer Partei oder der Behörden vorliegt" – die Regelung aus § 83 Zakon o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije (Grundbuchgesetz des Königreiches Jugoslawien) vom 18. Mai 1930. Im selben Sinne: § 76 des Österreichischen Grundbuchgesetzes aus dem Jahre 1955, sowie § 13, Abs. 1 erster Satz der deutschen Grundbuchordnung von 1897, nach der überarbeiteten Fassung vom 26. Mai 1994. Vergleiche mit Art. 93 Zakon o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske (Grundbuchgesetz der Republik Kroatien) aus dem Jahre 1996: „(1) Das Grundbuchgericht hat lediglich auf Antrag der Parteien oder einer zuständigen Behörde ein Verfahren einzuleiten, außer wenn laut Gesetz anders vorgesehen. (2) Das Grundbuchgericht hat den Parteien oder der zuständigen Behörde von Amts wegen eine Eintragung zu empfehlen, falls es befinden sollte, dass diese zweckdienlich wäre."

55 Siehe über das Antragsprinzip: Čedo Rajačić, *Stvarno pravo* (Sachenrecht), Zagreb 1956, S. 241 ff; Boris Vizner, *Komentar zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (*Kommentar zum Gesetz über grundlegende eigentumsrechtliche Verhältnisse), 1980, S. 212; Milorad V. Kukoljac, *Zemljišnoknjižno pravo* (Grundbuchrecht), Belgrad 1937, S. 99; Ferdo Čulinović, Komentar zemljišnoknjižnih zakona (Kommentar zu Grundbuchgesetzen), Belgrad 1931, S. 258 ff; im österreichischen Recht: Gschnitzer, *op. cit.*, S. 37–38. Koziol, Welser, *op. cit.*, S. 101; Klang, Kommentar, S. 196–197; Ehrenzweig, *op. cit.*, S. 283–284; im deutschen Recht: Baur, Stürner, *op. cit.*, S. 162–164; Klaus Müller, *Sachenrecht*, 4. Auflage, S. 285–286; Hans-Josef Wieling, *Sachenrecht*, 3. Auflage, S. 248–250.

56 „(1) Mehr oder etwas anderes als die Partei beantragt hat, kann nicht genehmigt werden, obwohl diese aufgrund der eingereichten Papiere berechtigt wäre, mehr oder etwas anderes zu verlangen. (2) Wenn lediglich eine Vormerkung beantragt wurde, dann wird man keine Verbuchung vornehmen können, auch wenn diese zulässig wäre" – § 106 des Grundbuchgesetzes des Königreiches Jugoslawien; siehe Čulinović, Komentar zemljišnoknjižnih zakona, S. 297–298; Vergleiche: Rajačić, *Stvarno pravo*, S. 241; Gschnitzer, *op. cit.*, S. 38; Ehrenzweig, *op. cit.*, S. 283.

В) Начело поступања по предлогу странака

26. Право својине и остала стварна права (као и нека облигациона права) уписују се у земљишне књиге, по правилу, на предлог странака, а само изузетно суд покреће поступак по службеној дужности.[54] Начело поступања по предлогу (или начело приволе, начело консенса, како се још назива) значи да иницијативу за укњижење и друге врсте уписа покрећу заинтересоване стране, а не суд по службеној дужности.[55] Уз то, земљишнокњижни суд је у свом одлучивању везан иницијативом странке и у погледу граница поступања и он не може одобрити више од онога што је подносилац предлога захтевао.[56] На пример, ако је предлагач изречно тражио да предбележи право својине, а према документацији коју је поднео (оригинал исправе и уговор о продаји, оверени потписи уговорника, clausula intabulandi земљишнокњижног претходника, тачно одређена непокретност итд.) има услове да захтева укњижење, земљишнокњижни суд не може одлучити да се упише укњижба, него ће се уписати предбележба, како је изречно захте-

---

систему дакле хтела се дати нарочита сигурност сопственицима стварних права (хипотеке и службености)" – Живојин Перић, *Стварно право* (белешке по предавањима), Београд 1920, стр. 156.

54 „Осим случајева одређених овим или којим другим законом, земљишнокњижни суд неће наредити уписе по службеној дужности услед молбе странака или власти" – правило из § 83 Закона о земљишним књигама Краљевине Југославије од 18. маја 1930. године. У истом смислу: § 76 аустријског Закона о земљишним књигама од 1955. године, § 13 ст. 1, прва реченица немачког Закона о земљишним књигама (Grundbuchordnung) од 1897. године, према пречишћеном тексту од 26. маја 1994. године; упоредити чл. 93 Закона о земљишним књигама Републике Хрватске од 1996. године „(1) Земљишнокњижни суд покреће поступак само на приједлог странака или надлежнога тијела, осим кад је законом што друго одређено. (2) Земљишнокњижни суд ће по службеној дужности препоручити странкама и надлежном тијелу да захтијевају неки упис ако нађе да би он био сврховит."

55 Видети о начелу поступања по предлогу странака: Чедо Рајачић, *Стварно право*, Загреб 1956, стр. 241 и даље; Борис Визнер, Коментар закона о основним власничкоправним односима, 1980, стр. 212; Милорад В. Кукољац, *Земљишнокњижно право*, Београд 1937, стр. 99; Фердо Чулиновић, Коментар земљишнокњижних закона, Београд 1931, стр. 258 и даље; у аустријском праву: Gschnitzer, Faistenberger, Barta, Call, Eccher, *Sachenrecht*, 2. Auflage, стр. 37–38. Helmut Koziol, Rudolf Welser, *Grundriss des Bürgerlichen Rechts*, II Band, стр. 101; Heinrich Klang, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 32 und 33 Lieferung, Wien 1930, стр. 196–197; Armin Ehrenzweig, *Das Sachenrecht*, Wien 1923, стр. 283–184; за немачко право; Fritz Baur, Jürgen Baur, Rolf Stürner, *Sachenrecht*, 17. Auflage, München 1999, стр. 162–164; Klaus Müller, *Sachenrecht*, 4. Auflage, Köln, 1997, стр. 285–286; Hans-Josef Wieling, *Sachenrecht*, 3. Auflage, стр. 248–250.

56 „(1) Више или што друго него што је странка замолила, не може се дозволити, и ако би она према поднесеним исправама била овлашћена тражити више или што друго. (2) Ако је замољено само за предбележбу, онда се неће моћи наредити укњижба, и ако би ова била допуштена" – § 106 Закона о земљишним књигама Краљевине Југославије; видети Чулиновић, Коментар земљишнокњижних закона, стр. 297–298; Упоредити: Рајачић, *Стварно право*, стр. 241; Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, стр. 38; Armin Ehrenzweig, *Das Sachenrecht*, стр. 283.

festgelegt hat, welche Art von Eintragung er begehrt, wird das Grundbuchgericht beschließen jene Eintragung vorzunehmen, die aufgrund der Grundbuchlage und der eingereichten Beilagen für den Antragsteller am vorteilhaftesten ist.[57] Falls also kein ausdrücklicher Antrag hinsichtlich der Art der Eintragung vorliegt, dann kann das Gericht entscheiden, das Eigentumsrecht zu verbuchen und nicht vorzumerken, sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, die für eine Verbuchung verlangt werden.

27. Selbstverständlich kann das Grundbuchgericht auch weniger gewähren, als vom Antragsteller beantragt wird[58] (nach der Regel a maiori ad minus): falls der Antragsteller eine Verbuchung des Eigentumsrechts beantragt und aufgrund der Grundbuchlage und der eingereichten Anträge die Voraussetzungen für diese Art von Eintragung nicht erfüllt sind, wird das Gericht den Antrag auf Verbuchung ablehnen, jedoch die Eintragung einer Vormerkung zulassen.[59]

28. Man sollte auch darauf hinweisen, dass der Antrag auf Eintragung in die Grundbücher von jeder Partei gestellt werden kann, und das bedeutet: sowohl von jener Partei, die durch Verbuchung ein dingliches Recht erwirbt, als auch und von der anderen, die durch diese Eintragung ihr Recht verliert (oder deren Liegenschaft durch Eintragung eines Rechts belastet wird).[60] Am häufigsten wird der Antrag von einer Vertragspartei gestellt (Erwerber, Geschenkempfänger, Umtauschender, Unterhaltsleistender, Darlehensgeber usw.), die durch die Eintragung ein Recht erwirbt. Dies scheint auch verständlich, da die Eintragung vor allem in ihrem Interesse steht – der Erwerber wird beispielsweise den größten Vorteil von der Eintragung haben. Doch es ist möglich, dass es trotz aller Vorteile, die eine Eintragung in die Grundbücher bietet, die Vertragspartei, die das Recht erwerben soll, aus verschiedenen berechtigten oder unberechtigten Gründen versäumt, eine Eintragung vornehmen zu lassen. Infolge dessen können nachteilige Auswirkungen nicht nur jene Vertragspartei treffen, die eine Beantragung der Eintragung versäumt hat, sondern auch andere Personen. Dies führt ferner auch zu einer Unordentlichkeit der Grundbücher, wodurch das Vertrauen von natürlichen oder juristischen Personen in diese Einrichtung beeinträchtigt wird.

29. Die Möglichkeit, dass eine Verbuchung (oder überhaupt eine Eintragung in die Grundbücher) von der Partei beantragt wird, deren Recht durch diese Eintragung erlischt, und nicht von der Partei, die das Grundbuchrecht erwirbt, wird von der hiesigen Rechtstheorie kaum bedacht, und in der Gerichtspraxis ist

57 Vergleiche: „Der Antragsteller hat festzulegen, welche Art von Eintragung er beantragt. Andernfalls enthält der Antrag auf Eintragung einen impliziten Antrag auf jene Art von Eintragung (Einverleibung, Vormerkung, Anmerkung), die laut vorliegendem Stand und aufgrund der Beilagen zum Antrag für die Person am vorteilhaftesten ist, zu deren Gunsten die Eintragung beantragt wird, sofern diese möglich und zulässig ist" – Član 100, st. 1 *Zakona o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske* (Art. 100 Abs. 1 Grundbuchgesetz der Republik Kroatien).

58 In diesem Sinne: Gschnitzer, *op. cit.*, S. 38.

59 „Der Antrag auf Einverleibung beinhaltet einen impliziten Antrag auf eine Vormerkung, falls der Antragsteller diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen hat" – Art. 100, Abs. 2 *Zakon o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske*; Vergleiche: Ehrenzweig, *op. cit.*, S. 283.

60 Peter Rummel, Karl Spielbüchler, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 1. Band, Wien 1983, S. 376.

вао предлагач. Ипак, правило о поступању по предлогу странака примењује се еластично, ако предлагач није изрично одредио који упис захтева, земљишнокњижни суд ће донети одлуку да се изврши онај упис који је према земљишнокњижном стању и поднетим прилозима најповољнији за предлагача.[57] Ако дакле, нема изричног одређеног захтева у погледу врсте уписа, суд може да одлучи да се право својине укњижи, а не да се предбележи, уколико су испуњени сви услови који се за укњижбу траже.

27. Разуме се, земљишнокњижни суд може одобрити мање од онога што подносилац предлаже[58] (по правилу argumentum a maiori ad minus): ако предлагач захтева укњижење права својине а за ту врсту уписа нема услова према земљишнокњижном стању и поднетим предлозима, суд ће одбити захтев за укњижбу, али ће дозволити да се изврши предбележба.[59]

28. Ваља напоменути да предлог за упис права у земљишне књиге може поднети било која страна, а то значи: она која укњижењем стиче неко стварно право, или друга која уписом губи право (или се уписом права заснива на њеној непокретности неки терет).[60] Најчешће, предлог подноси уговорник (купац, поклонопримац, размењивач, давалац издржавања, зајмодавац, итд.) који уписом стиче неко право. Разумљиво је што је то тако, јер је упис пре свега у његовом интересу – прибавилац ће од уписа имати највише користи. Али, могуће је да и поред свих предности које пружа упис у земљишне књиге, уговорник који треба да стекне право пропусти да изврши упис из разних узрока, оправданих и неоправданих. Услед тога, неповољне последице могу погодити не само уговорника који је пропустио да затражи упис него и друга лица. Уз то, оне се огледају и у неуредности земљишних књига, чиме се нарушава поверење које физичка и правна лица имају у ову институцију.

29. Могућност да укњижење (и уопште упис у земљишне књиге) предложи страна чије право престаје уписом а не страна која прибавља земљишнокњижно право, релативно је мало запажена у нашој правној теорији, а потпуно је одсутна у судској

57 Упоредити: „Подноситељ мора одредити коју врсту уписа захтијева; иначе приједлог за упис прешутно садржи у себи приједлог за ону врсту уписа (укњижбу, предбиљежбу, забиљежбу) који је по постојећем стању и прилозима приједлога најповољнији за особу у чију се корист упис захтијева, а могућ је и допуштен" – чл. 100 ст. 1 Закона о земљишним књигама Републике Хрватске.

58 У овом смислу: Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, стр. 38.

59 „Приједлог за укњижбу садржи у себи прешутно и приједлог за предбиљежбу, ако је подноситељ није изријеком искључио – чл. 100, ст. 2 Закона о земљишним књигама Републике Хрватске; Ehrenzweig, *Das Sachenrecht*, стр. 283.

60 Peter Rummel, Karl Spielbüchler, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 1. Band, Wien 1983, стр. 376.

sie absolut nicht anzutreffen. Zu den Gründen, die zu dieser Erscheinung führen, gehört gerade jener, den wir bereits erwähnt haben: die Eintragung eines Rechts steht im Interesse jener Person, die dieses Recht erwirbt, und daher ist es natürlich, dass der Antrag auch von dieser Person gestellt wird. Doch daran knüpft sich auch ein anderer Grund an, der lediglich das spiegelbildliche Interesse an der Eintragung reflektiert. So bewirkt zum Beispiel der Verlust des dinglichen Rechts bei dem Grundbuchvorgänger, dass dieser das Interesse am weiteren Schicksal der Rechte verliert, die ihm nicht mehr zustehen. Es erscheint absolut einleuchtend, dass sich jeder um seine eigenen Interessen kümmern muß und dass in diesem Sinne auch entsprechende Anträge auf Eintragung in die Grundbücher zu stellen sind: vom Erwerber, wenn dieser das Eigentumsrecht erwirbt, vom Hypothekengläubiger, wenn er eine Hypothek erwirbt, vom Hypothekenschuldner, wenn er, als Eigentümer einer mit einer Hypothek belasteten Liegenschaft die Löschung der Hypothek beantragt. Daher ist nicht davon auszugehen, dass sich die Gegenpartei um die Interessen des Erwerbers von Rechten kümmern wird, obwohl dies rechtlich möglich wäre.

30. Der Grundbuchvorgänger, dessen Recht aufgehoben wird (oder dessen Sache belastet wird), hat bereits zuvor eine ausdrückliche Willenserklärung (clausula intabulandi) abgegeben, worin er sich mit der Verbuchung der Rechte des Vertragspartners einverstanden erklärt hat. In der Anwaltspraxis wird die clausula intabulandi meistens so formuliert, dass der Erwerber das Eigentumsrecht ohne weitere Bewilligung seitens des Verkäufers in den Grundbüchern verbuchen lassen kann. Die Stilisierung weist darauf hin, dass vorausgesetzt wird, dass der Antrag auf die Eintragung vom Erwerber einzureichen ist. Dies ist der Fall bei gewöhnlichen Umständen. Doch wenn die Tatsache, dass in den Grundbüchern der Verkäufer auch weiterhin als Eigentümer geführt wird, zu Nachteilen führen würde (zum Beispiel wenn Steuern aufgrund des Grundbuchstandes veranlagt würden), dann wäre es sehr wahrscheinlich, dass der Verkäufer den Erwerber ermahnen wird, eine Eintragung im Grundbuch vornehmen zu lassen oder dass er selbst beantragen wird, das Recht des Erwerbers eintragen zu lassen. Diese Vorgehensweise scheint aufgrund der bisherigen Praxis unüblich, doch sie ist in einzelnen Rechtssystemen ausdrücklich als möglich vorgesehen, und uns scheint, dass es keinerlei Hindernisse geben dürfte, sie auch in unserer Rechtsordnung zur Anwendung zu bringen. Vielmehr könnte die Möglichkeit der Beantragung von Eintragungen über dingliche Rechte durch den Grundbuchvorgänger zu Gunsten des Erwerbers sehr sinnvoll sein, als praktische Maßnahme, die parallel zu anderen Maßnahmen dazu dienen könnte, den Grundbuchstand in Ordnung zu bringen, der stellenweise auch durch Versäumnisse von unachtsamen Erwerbern in Unordnung geraten ist (steuerliche Gründe, Abwesenheit usw.).

1. Ausnahmen

31. Neben der Regelung, dass die Eintragung lediglich auf Antrag der Parteien (oder der zuständigen Behörde) erfolgen kann, gibt es im Grundbuchrecht eine Reihe von Ausnahmen, in denen dem Gericht die Möglichkeit eingeräumt wird, von Amts wegen vorzugehen. Unter den Abweichungen vom Regelfall einer Einleitung des Verfahrens auf Antrag der Parteien sind folgende Fälle am wichtigsten: a) die Ausnahme im Falle einer Erbschaft und b) die Ausnahme bei Nichtzahlung von Steuern.

пракси. Међу разлозима који се могу навести за ову појаву долази пре свега онај о коме је било говора: упис права у интересу је онога који га прибавља, те је природно да га он предлаже. Са њиме је повезан и други разлог, који је само обрнута слика заинтересованости за упис. Наиме, губитак стварног права утиче на земљишнокњижног претходника тако што он престаје да буде заинтересован за даљу судбину права које му више не припада. Изгледа сасвим разумљиво да свако треба да се стара о својим интересима и да сходно томе предлаже упис права у земљишне књиге: купац када прибавља право својине, хипотекарни поверилац када прибавља хипотеку, хипотекарни дужник када у својству сопственика хипотековане непокретности захтева брисање хипотеке. Стога не треба очекивати да се друга стране брине о интересима онога који право стиче, иако је то правно могуће.

30. Земљишнокњижни претходник чије право престаје (или чија се ствар оптерећује) већ је раније дао изричну изјаву воље (clausula intabulandi) којом је пристао на укњижење сауговорниковог права. У адвокатској пракси clausula intabulandi се најчешће формулише тако да купац може без даље приволе продавца да укњижи право својине у земљишне књиге. Стилизација указује да се подразумева да предлог за упис треба да поднесе купац. Тако је у редовним приликама. Али, када би чињеница што се у земљишним књигама као сопственик и даље води продавац доводила до неких неповољних последица (на пример да се порез разрезује према земљишнокњижном стању), врло је вероватно да би продавац био склон да опомене купца да изврши упис у земљишну књигу, или да он сам предложи суду да се укњижи право купца. Такав поступак изгледа неуобичајен, према досадашњој пракси, али је он изрично предвиђен као могућ у појединим правним системима, а нама се чини да никаквих сметњи нема да се примени и у нашем праву. Штавише, могућност да предлог за упис стварног права поднесе земљишнокњижни претходник у корист прибавиоца могла би бити веома корисна као једна од практичних мера којима се доводи у ред, земљишнокњижно стање запуштено каткад и због пропуста немарних прибавилаца (порески разлози, одсутност, итд.).

1. Изузеци

31. Поред правила да се упис може дозволити само на предлог странака (или надлежног органа), у земљишнокњижном праву постоји низ изузетака у којима се суду омогућава да поступа по службеној дужности. Међу одступањима од правила о покретању поступка по предлогу странака најважнији су следећи случајеви: а) изузетак у случају наслеђивања и б) изузетак у случају неплаћања пореза.

a. Ausnahmen bei Erbschaft

32. Aufgrund der rechtlichen Regelungen unseres Vorkriegsgrundbuchrechts kann das Nachlassgericht, im Falle dass die Partei keinen Antrag auf Eintragung gestellt hat, von Amts wegen eine Eintragung von Rechten in die Grundbücher anordnen, falls sich die für die Genehmigung der Eintragung erforderlichen Papiere bei diesem Gericht befinden oder falls das Urteil des Nachlassgerichts die Grundlage für die Grundbucheintragung bildet. Wenn die besagten Voraussetzungen erfüllt sind, wird das Nachlassgericht anordnen, die Eintragung vornehmen zu lassen, sobald die Urkunde über die Nachlassübergabe Rechtskraft erlangt.[61]

33. Das Nachlassgericht kann also, wenn es gleichzeitig auch Grundbuchgericht ist, von Amts wegen ein Verfahren zur Eintragung von Rechten in die Grundbücher einleiten, falls die Nachfolger (oder andere Personen, die ein rechtliches Interesse haben) keine Verbuchung beantragen. Falls die Grundbücher bei einem anderen Gericht geführt werden, wird das Nachlassgericht das zuständige Gericht ersuchen, eine Eintragung vornehmen zu lassen. Diese Regelung wurde vorgesehen, um die Diskrepanz zwischen dem Stand der Grundbücher und dem Stand der Kataster aufzuheben, wozu es gerade im Falle von Erbschaften am häufigsten kam.[62] Diese Ursache führte dazu, dass man bei Nachlasssachen vom Prinzip der Parteiherrschaft absah und die Möglichkeit einräumte, ein Verfahren von Amts wegen einzuleiten. Unter den Argumenten gegen das Grundbuchsystem war gerade die Kritik der Regelung über die Parteiherrschaft sehr bedeutend, die nach Meinung der Kritiker, wegen (allgemein und vor allem bei Nachlasssachen) mangelndem Interesse von Einzelpersonen, Eintragungen im Grundbuch vornehmen zu lassen, zu Abweichungen zwischen dem tatsächlichen und dem rechtlichen Stand führte. Im Gegensatz dazu wurde immer wieder die Regelung über die Eintragungspflicht und das Vorgehen der Behörde von Amts wegen beim so genannten einheitlichen Register als positiv hervorgehoben. Dabei verlor man jedoch allgemein aus den Augen, dass gerade bei Nachlasssachen auch im Recht des einstigen Jugoslawien die Möglichkeit vorgesehen war, das Gericht von Amts wegen vorgehen zu lassen.

b. Ausnahmen bei Nichtzahlung von Steuern

34. Der zweite Ausnahmefall bezweckt die Erhebung von Steuern. Falls es eine Partei versäumt, einen Antrag auf Eintragung eines dinglichen Rechts zu stellen, wodurch die Grundlage für die Veranlagung und Erhebung von Steuern festgelegt wird, kann das Grundbuchgericht, welches im Laufe des Nachlassverfahrens Kenntnis von diesem Recht erlangt hat, die Partei von Amts wegen anweisen, die Eintragung innerhalb einer kurzen Frist nachholen zu lassen, wodurch der Stand der Grundbücher aktualisiert wird. Auf die gleiche Weise wird das Grundbuchgericht verfahren, wenn es vom Katasteramt ersucht wird,

61 § 84 *Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije.*

62 Ferdo Čulinović, Komentar zemljišnoknjižnih zakona, S. 260.

а) Изузетак у случају наслеђивања

32. Према правним правилима нашег предратног земљишнокњижног права, ако странка није поднела молбу за упис, оставински суд може по службеној дужности одредити да се изврши упис права у земљишне књиге ако се код тог суда налазе исправе потребне за дозволу уписа или ако је одлука оставинског суда основ за земљишнокњижни упис. Ако су поменути услови испуњени, оставински суд ће одредити да се изврши упис чим исправа о уручењу заоставштине постане правноснажна.[61]

33. Оставински суд, када је истовремено и земљишнокњижни суд, може дакле по службеној дужности покренути поступак за упис права у земљишне књиге ако наследници (или друга лица која имају правни интерес) не затраже укњижбу. Уколико се земљишне књиге воде у неком другом суду, оставински суд ће замолити надлежни суд да изврши упис. Ово правило је било донето да би се могао отклонити несклад између земљишнокњижног стања и стања у катастру, до кога је најчешће долазило управо у случају наслеђивања.[62] Тај разлог је утицао да се у случају наслеђивања одступи од начела поступања по предлогу странака и да се омогући покретање поступка по службеној дужности. Међу примедбама које су упућиване на рачун земљишнокњижног система, значајно место имала је управо критика правила о поступању по предлогу странака, које је по мишљењу критичара доводило до несклада између чињеничног и правног стања услед незаинтересованости појединаца да траже упис у земљишне књиге уопште, а у случају наслеђивања посебно. Насупрот томе, истицало се као позитивно правило о обавезности уписа и о поступању органа по службеној дужности у случају тзв. јединствене евиденције. При томе се губило из вида да је управо у случају наслеђивања и у праву старе Југославије била предвиђена могућност да суд поступа по службеној дужности.

б) Изузетак у случају неплаћања пореза

34. Други изузетак од правила предвиђен је ради наплате пореза. Ако странка пропусти да поднесе предлог за упис стварног права чије прибављање иначе представља основицу за разрез и наплату пореза, земљишнокњижни суд, који је поводом оставинске расправе дошао до сазнања о том праву, може по службеној дужности наложити странци да у одређеном року издејствује упис, те да се на тај начин земљишнокњижно стање доведе у ред. На исти

61 Параграф 84 Закона о земљишним књигама Краљевине Југославије.

62 Фердо Чулиновић, Коментар земљишнокњижних закона, Београд 1931, стр. 260.

das dingliche Recht eintragen zu lassen, welches die Grundlage für die steuerliche Veranlagung darstellt. Falls die Partei innerhalb der belassenen Frist keine Eintragung beantragt, wird sie mit einer Geldbuße belegt, die bei wiederholten Versäumnissen zu erhöhen ist.[63]

35. Abweichungen vom Grundsatz, dass eine Eintragung nur auf Antrag der Parteien gestattet werden kann, sind in diesem Falle nicht direkt vorgesehen, wie beim vorigen Beispiel. Das Grundbuchgericht kann nicht von sich aus ein Recht eintragen lassen, weil es nicht über die zur Eintragung erforderlichen Papiere verfügt.[64] Aus diesem Grund lädt das Gericht den Erwerber des Rechts vor, hört ihn an und setzt ihm dann eine Frist, innerhalb welcher er das Recht eintragen lassen muß. Falls die Partei dies unterlässt, droht ihr eine Geldbuße. Auf diese Weise wird auf mittelbarem Wege bewirkt, den Stand der Grundbücher in Ordnung zu halten, und dies gilt auch für jene Fälle, in denen die Person, die ein dingliches Recht erworben hat, dieses nicht verbuchen (oder vormerken) lassen will[65], um die Entrichtung der Steuern zu umgehen. Eine ähnliche Regelung, nach der das Grundbuchgericht vom Erwerber verlangen kann, das erworbene Recht in die Grundbücher eintragen zu lassen und somit den Stand der Grundbücher in Ordnung zu bringen, kommt auch im Falle des Erwerbs des Eigentumsrechts bei einem öffentlichen Verkauf im Vollstreckungsverfahren zur Anwendung.[66]

36. Im Unterschied zum Prinzip der Parteiherrschaft gilt beim System des einheitlichen Registers die Eintragungspflicht. Der Sinn der besagten Regelung liegt darin, dass das Eigentumsrecht (sowie andere Rechte an Liegenschaften) ohne Abgabe einer Willenserklärung oder gar gegen den Willen des Erwerbers (oder des Hypothekengläubigers bzw. des Inhabers eines anderen Rechts) in das Kataster eingetragen werden kann. Die Verbuchung des Rechts erfolgt auch von Amts wegen und nicht nur auf Antrag des Rechtssubjekts. Verständlicherweise

---

63 § 85 des Grundbuchgesetzes des Königreichs Jugoslawiens: ... (1) Falls das Grundbuchgericht anlässlich eines Nachlassverfahrens von Amts wegen Kenntnis davon erlangt, dass ein dingliches Recht, welches die Grundlage für die Pflicht zur Entrichtung der Grundsteuer bildet, nicht im Grundbuch eingetragen ist, oder falls das Katasteramt beim Grundbuchgericht beantragt, ein derartiges Recht eintragen zu lassen, dessen Eintragung versäumt wurde, dann wird das Grundbuchgericht der Partei, welche die Eintragung versäumt hat, nach deren Anhörung eine Frist belassen, in welcher diese zu veranlassen hat, den Stand der Grundbücher in Ordnung zu bringen, oder, bei Hindernissen, zu beweisen, welche Maßnahmen sie unternommen hat, um diese Hindernisse abzuwenden. (2) Auf die Einhaltung dieser Frist hat das Gericht von Amts wegen zu achten. Eine Partei, die diese Frist versäumt, ist mit einer Geldbuße zu belegen, die im Voraus anzudrohen ist, wobei die Geldbuße bei wiederholten Versäumnissen entsprechend zu erhöhen ist. Dieses Bußgeld darf nicht weniger als zwanzig und nicht mehr als tausend Dinare betragen. (3) Das Verfahren richtet sich nach den Regelungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit. (4) Schriftsätze, Niederschriften, Beilagen, Rubriken, die sich lediglich auf die Umsetzung dieser Regelungen beziehen und kein Gesuch der Partei zum Gegenstand haben, eine Grundbucheintragung genehmigen zu lassen, erfolgen gebührenfrei."

64 Čulinović, *op. cit.*, S. 261.

65 Čulinović, *ibid.*

66 „Die Weisungen des § 85 kommen entsprechend auch auf jene Fälle zur Anwendung, in denen die Eintragung von Rechten und die Instandhaltung des Grundbuchstandes aufgrund eines Vollstreckungstitels übertrieben lange hinausgezögert werden." – rechtliche Regelung aus § 86 des Grundbuchgesetzes.

начин земљишнокњижни суд ће поступити када га катастарски уред замоли да се упише стварно право које чини основицу за разрез пореза. Уколико странка не затражи упис у одређеном року, биће дужна да плати новчану казну, која ће се повећавати у случају поновљених пропуштања.[63]

35. Одступање од начела да се упис може дозволити само по предлогу странака, није у овом случају предвиђен директно, као у претходном примеру. Земљишнокњижни суд не може сам уписати право, зато што му недостају исправе неопходне за упис.[64] Због тога суд позива прибавиоца права и пошто га саслуша, одређује му рок у коме овај треба да упише право. Уколико странка то не учини, прети јој изрицање новчане казне. На тај начин се посредним путем постиже да се земљишнокњижно стање доведе у ред и у оним случајевима када лице које прибавља неко стварно право не жели да га укњижи (или предбележи)[65] да би избегло плаћање пореза. Слично правило, по коме земљишнокњижни суд може захтевати од прибавиоца да стечено право упише у земљишне књиге и да се на тај начин земљишнокњижно стање доведе у ред, примењује се у случају стицања права својине на јавној продаји у извршном поступку.[66]

36. За разлику од начела поступања по предлогу страна, у систему јединствене евиденције прихваћено је правило о обавезности уписа. Смисао наведеног правила је да право својине (и остала права на непокретностима) може бити уписано у катастар без изјаве воље, па чак и против воље прибавиоца (или хипотекарног

---

63 Параграф 85 Закона о земљишним књигама Краљевине Југославије: „(1) Ако земљишнокњижни суд поводом оставинске расправе службено сазна, да неко стварно право, које твори основу за дужност плаћања пореза на земљиште, у земљишној књизи није уписано, или ако катастарска власт замоли земљишнокњижни суд да се упише такво право, чије је уписивање пропуштено, онда ће земљишнокњижни суд странци, која је уписивање пропустила, пошто ју је преслушао, одредити рок, у којем она мора издејствовати да се земљишнокњижно стање доведе у ред или, у случају препрека, доказати које је кораке предузела у циљу, да се ове препреке уклоне. (2) На одржавање овога рока суд мора пазити по службеној дужности. Странка која овај рок пропусти казниће се новчаном казном којом се мора запретити у напред, а која ће се казна у случају поновних пропуштаја примерено повишавати. Ова казна не може бити мања од двадесет ни већа од хиљаду динара. (3) Поступак се управља по наређењима ванпарничног поступка. (4) Поднесци, записници, прилози, рубрике, у колико се односе само на примењивање ових наређења, а немају за предмет молбу странке за дозволу земљишнокњижног уписа, ослобођени су такси."

64 Чулиновић, Коментар земљишнокњижних закона, стр. 261.

65 Чулиновић, *ibidem*.

66 „Наређења § 85 сходно ће се примењивати и на случајеве у којима се уписивање права и уређење земљишнокњижног стања на основу досуде у поступку за извршење прекомерно одуговлачи" – правно правило из § 86 Закона о земљишним књигама.

kann die Eintragung von Rechten auf Antrag der Erwerber dieser Rechte nicht gänzlich ausgeschlossen werden, doch zweifellos wurde diese Art der Eintragung als zweitrangig eingestuft. Der Gesetzgeber rechnet im ersten Fall mit der Effizienz der Eintragungen von Amts wegen, und er bezieht einen argwöhnischen Standpunkt gegenüber der Möglichkeit, die Eintragung auf Antrag des Rechtssubjekts vornehmen zu lassen.

2. Allgemeines über Abweichungen im so genannten einheitlichen Register im Vergleich zu den Grundmerkmalen des Grundbuchsystems

37. Der Versuch, das so genannte einheitliche Register einzuführen, stößt auf unüberwindbare Schwierigkeiten in unserem Recht. Die Ausgangspunkte, auf denen dieser Gedanke beruht, sind unvereinbar mit den Grundsätzen des Systems des Zivilrechts: a) die Zusammenlegung der Register ist nicht zu empfehlen, b) die Eintragungspflicht widerspricht dem Dispositionsgrundsatz, der für subjektive Rechte gilt, c) die Übertragung des Registers auf Verwaltungsbehörden bedeutet eine Missachtung des Prinzips der Unabhängigkeit der rechtsprechenden Gewalt.

38. a) Die Behauptungen, oder auch nur der Glaube daran, dass die Evidenz von Tatsachen (Kataster) und die Evidenz von Rechten (Grundbücher) zusammen gelegt werden können, sind illusorisch und darauf ausgerichtet, nicht ausreichend aufgeklärte Personen zu täuschen. Im System, das auch in unserem Recht übernommen wurde (ich betone an dieser Stelle: in diesem System, dem österreichisch-deutschen System), ist das wichtigste Merkmal die Abgrenzung dieser beiden öffentlichen Registerarten. Die Eintragung von Rechten in Grundbücher ist nicht nur ein Akt der Verzeichnung, sondern auch ein Modus, dingliche Rechte zu erwerben. In diesem System kann das Eigentumsrecht grundsätzlich auf keine andere Weise erworben werden, und in Deutschland und in der Schweiz kann man dieses außerhalb der Grundbücher gar nicht (oder fast gar nicht) erwerben. Hinzu kommt, dass die Aufgabe der Überprüfung von Voraussetzungen, die für eine Verbuchung und für andere Arten von Grundbucheintragungen erforderlich sind, ein anderes Verfahren, ein umfassenderes Rechtswissen und eine größere Kompetenz voraussetzt, als im serbischen Gesetz über Staatsvermessung, Kataster und Eintragungen von Liegenschaftsrechten vorgesehen.

39. b) Noch weniger Berechtigung gibt es für den anderen Leitgedanken, auf dem das Gesetz beruht. Pflicht-Eintragungen vorzuschreiben bedeutet, in Widerspruch zu einem wichtigen Prinzip des Zivilrechts zu geraten. Nach dem Grundsatz der freien Initiative und dem Dispositionsgrundsatz kann der Inhaber von Rechten nach eigenem Wunsch davon Gebrauch machen, was bedeutet, dass es ihm auch freistehen muß, von diesen Rechten keinen Gebrauch zu machen. Daher kann auch der Erwerber eines Rechts frei entscheiden, ob er dieses in die Grundbücher eintragen lassen und somit das Eigentumsrecht erwerben oder ob er von der Eintragung absehen will. Wenn man diese Möglichkeit abschafft, dann kann man auch nicht mehr vom Vorhandensein eines subjektiven Rechts im Sinne der Standards der Rechtszivilisation sprechen, der wir angehören, sondern vielmehr über eine hybride Schöpfung mit unklarem Charakter.

повериоца или титулара неког другог права). Укњижење права се врши и по службеној дужности, а не само по предлогу субјекта права. Разуме се, упис права по предлогу прибавиоца права не може се у потпуности искључити, али нема сумње да је овакво уписивање стављено у други план. Законодавац у првом реду рачуна на ефикасност уписа по службеној дужности, а са неповерењем се односи према могућности да се упис врши по молби субјекта права.

2. *Општи поглед на одступања тзв. јединствене евиденције у односу на основна обележја система земљишних књига*

37. Покушај да се уведе тзв. јединствена евиденција наилази на непремостиве тешкоће у нашем праву. Поставке на којима ова замисао почива не могу се усагласити са основним начелима система грађанског права: а) обједињавање евиденције није препоручљиво, б) обавезност уписа је супротна начелу диспозитивности које важи за субјективна права, в) поверавање евиденције управним органима значи игнорисање начела независности судске власти.

38. а) Тврђење или бар веровање да се евиденција чињеница (катастар) и евиденција права (земљишне књиге) могу спојити јесу илузорни или срачунати да обману недовољно упућене. У систему који је и наше право прихватило (наглашавам у том систему, аустријско-немачком), раздвајање ових двеју врста јавних регистара је основно обележје читавог система. Упис права у земљишне књиге није само акт евиденције него је и начин стицања стварних права. У том систему се право својине начелно не може стећи другачије, а у Немачкој и у Швајцарској се не може уопште (или скоро уопште) стећи мимо земљишних књига, а задатак испитивања услова који су потребни за укњижење и друге врсте земљишнокњижних уписа тражи другачију врсту поступка и веће правно знање и стручност него што се предвиђа у Закону о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима Србије.

39. б) Још мање разлога има за другу поставку на којој почива закон. Тражити обавезност уписа значи доћи у супротност са једним од битних начела грађанског права. Наиме, према начелу слободне иницијативе и начелу диспозитивности, ималац права може да га употребљава према сопственом нахођењу, а то значи да може и да га не употреби. Стога и прибавилац неког права може слободно да одлучи да ли ће га уписати у земљишне књиге и тако стећи право својине или ће се уздржати од уписа. Ако му се ова могућност укине, онда се више не може говорити о постојању субјективног права према стандардима правне цивилизације којој и ми припадамо, него о некој хибридној творевини нејасног карактера.

40. c) Die Übertragung sowohl des Registers über tatsächliche Angaben als auch des Erwerbs von dinglichen Liegenschaftsrechten auf eine Verwaltungsbehörde und die Ausgliederung dieser Aufgaben aus dem Zuständigkeitsbereich des Gerichts stellt vielleicht den größten Schwachpunkt des gesamten Unterfangens beim so genannten einheitlichen Register dar. Selbst wenn man im Falle der Einführung einer ganz neuen Funktion zwischen dem Gericht und den Verwaltungsbehörden wählen müsste, würden vernünftige Menschen in den meisten Fällen diese Aufgabe einem Gericht anvertrauen. Vor allem würde jedoch kein vernünftiger Mensch diese Aufgabe der gerichtlichen Zuständigkeit entziehen, wo doch die Gerichte diese Aufgabe bereits lange Zeit hindurch zur allgemeinen Zufriedenheit erfüllt haben.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

41. Das Grundbuchsystem (das österreichisch-deutsche System) stellt weltweit, nach allgemein vorherrschender Meinung, eines der besten öffentlichen Liegenschaftsregistersysteme dar. Viele vertreten sogar den Standpunkt, es sei das beste.

42. Länder, in denen das Grundbuchsystem entstanden ist (Österreich, Deutschland, Schweiz) genießen das Ansehen von Ländern, in denen ein hoher Stand der Rechtssicherheit erreicht wurde, und dies unter anderem auch dank der vollendeten und ordentlich geführten Grundbücher, die einen Schutz des Privateigentums gewährleisten und ein zuverlässiges Mittel zur Absicherung von Kreditgebern durch Hypotheken darstellen.

43. Es wäre nicht unangebracht zu erwähnen, dass einige Länder wie Frankreich, Italien oder Rumänien in jenen Provinzen, die ihnen nach den Kriegen zugesprochen wurden (Elsass und Mosel in Frankreich, Trient – Alto Adige und Friula – Venezia Julia in Italien, Transsilvanien und Bukowina in Rumänien) das österreichisch-deutsche Grundbuchsystem beibehalten haben, obwohl auf dem übrigen Staatsgebiet dieser Länder ein anderes System der öffentlichen Register gilt.

Keines von ihnen war der Meinung, dass die Grundbücher als etwas Fremdes aus dem Rechtssystem entfernt werden müssten, sondern man wies ganz im Gegenteil auf die Vorteile hin, die Grundbücher im Vergleich zum nationalen System hätten.

44. Nach dem Austritt aus Jugoslawien entschieden sich zunächst die Republik Slowenien und dann die Republik Kroatien für das System der Grundbücher, und beide Republiken verabschiedeten entsprechende Gesetze.

45. Das Grundbuchsystem in Serbien blickt auf eine lange Tradition zurück. In der Vojvodina begann man 1855, Grundbücher zu errichten. Dann wurden diese auf dem gesamten Staatsgebiet eingeführt und bis zur jüngsten Zeit mit sehr gutem Stand fortgeführt. In Serbien wurde das Grundbuchsystem bereits

40. в) Поверавање не само евиденције о чињеничним подацима него и прибављање стварних права на непокретностима органу управе и изузимање тих послова из надлежности суда представља можда најслабију страну читавог подухвата о тзв. јединственој евиденцији. Чак и када би, да је реч о увођењу потпуно нове делатности, требало бирати између суда и управних органа, разборити људи би у већини случајева овакву врсту послова поверили суду. А поготову нико разуман не би тај посао изузимао из судске надлежности онда кад га судови на опште задовољство већ дуго обављају.

IV. ЗАКЉУЧЦИ

41. Земљишнокњижни систем (аустријско-немачки систем) по општеприхваћеном мишљењу представља један од најбољих система јавних регистара непокретности у свету, а по многима је и најбољи систем.

42. Земље у којима је систем земљишних књига настао (Аустрија, Немачка, Швајцарска) уживају углед земаља у којима је постигнут висок степен правне сигурности, захваљујући између осталог и усавршеним и уредно вођеним земљишним књигама које омогућавају заштиту права приватне својине и поуздано средство обезбеђења кредиторима путем хипотеке.

43. Није на одмет напоменути да су неке земље, као што су Француска, Италија, Румунија, у покрајинама које су им присаједињене после ратова (Алзас и Мозел у Француској, Трентино – Алто Адиђе и Фријули – Венеција Јулија у Италији, Трансилванија и Буковина у Румунији) задржале аустријско-немачки систем земљишних књига иако иначе на осталом делу територије важи другачији систем јавних регистара.

Нико у тим земљама није сматрао да земљишне књиге као нешто страно у систему треба уклонити из правног поретка, него се, напротив, указивало на предности које земљишне књиге имају у односу на национални систем.

44. После издвајања из Југославије, најпре Република Словенија, а потом и Република Хрватска определиле су се за систем земљишних књига и обе републике донеле су у том смислу одговарајуће законе.

45. Земљишнокњижни систем у Србији има дугу традицију. У Војводини се са оснивањем земљишних књига почело 1855. године и оне су уведене на целој територији и одржаване су у одличном стању све до најновијег доба. У Србији је систем баштинских књига био проглашен већ у српском Грађанском законику и

im Bürgerlichen Gesetzbuch verkündet, und dies galt lange Zeit hindurch als Ideal, das man zwar anstrebte, jedoch aus verschiedenen Gründen nicht erreichte.

Im Königreich Jugoslawien ging man schließlich zur Umsetzung der vor langer Zeit aufgestellten Idee über, Grundbücher einzurichten, und binnen zehn Jahren (1930–1941) wurden diese in bedeutenden, wirtschaftlich am weitesten entwickelten und am dichtesten besiedelten Teilen Serbiens eingeführt. Serbien war damals auf dem Weg, sich den höchsten europäischen Standards hinsichtlich der Liegenschaftsregister und der Eintragung von dinglichen Rechten an Liegenschaften anzuschließen. Sowohl in der Vojvodina als auch in jenen Teilen Serbiens, in denen die Grundbücher eingeführt wurden, erzielte das System gute Ergebnisse, so dass keinerlei Einwände gegen seine Funktionsweise geäußert wurden.

46. Der Gedanke, die Grundbücher aufzugeben, entstand im sozialistischen Jugoslawien als natürliche Fortsetzung der Grundidee von der Abschaffung des Privateigentums und anderer Rechtsinstitute (Hypotheken usw.) eines Systems, das man mit negativem Beiklang als Recht der Bourgeoisie bezeichnete. Die Obrigkeit setzte sich zunächst für eine Abwertung der Rolle und Bedeutung von Grundbüchern ein, und dann erklärte man sie für nicht aktualisiert, unordentlich geführt und stellte fest, dass der Stand in den Gründbüchern nicht mit dem tatsächlichen Stand übereinstimme, oder mit anderen Worten, dass diese veraltet seien. Parallel dazu wurde die Idee eines so genannten einheitlichen Registers entwickelt, mit dem alle vorliegenden Register, und somit auch die Grundbücher, ersetzt werden sollten.

47. Das so genannte einheitliche Register ist ein misslungenes Unterfangen, und zwar sowohl hinsichtlich der Idee als auch hinsichtlich der Umsetzung. Der Gedanke entstand in einer Zeitspanne, die in rechtlicher Hinsicht als ernsthaft abwegig in bezug auf die Pfade der europäischen Rechtszivilisation und die rechtlichen Erfahrungen bezeichnet werden kann. Die Gesetze über staatliche Vermessung, das Kataster und Eintragung von Liegenschaftsrechten, die in rascher Folge erschienen, übernahmen so gut wie alle technischen Lösungen aus dem Grundbuchsystem, doch dabei gaben sie die Grundprinzipien auf, die seinen größten Wert bildeten. Diese Abweichungen von den Grundbuchregelungen spiegeln sich in folgendem wider: a) Die Evidenz über Tatsachen, die im Grundbuchsystem im Kataster geführt wird, wurde mit der Entscheidung über den Erwerb von dinglichen Rechten zusammen gelegt, obwohl letzteres eine Materie ist, die in Grundbüchern geregelt wird. b) Die Eintragungen wurde zur Pflicht gemacht, was im Widerspruch zu dem grundlegenden Prinzip der Parteiherrschaft steht. c) Die Zuständigkeit wurde, anstelle auf das Gericht als unabhängige und unparteiische Instanz, auf eine Verwaltungsbehörde übertragen, deren Handlungen wegen des Prinzips der Subordination nicht das Vertrauen finden können, das man den unabhängigen und unparteiischen Gerichten entgegen bringt. Auch bei seiner Umsetzung erwies sich das Projekt des einheitlichen Registers nicht als Erfolg. Ursprünglich, als im Jahre 1988 das erste Gesetz verabschiedet wurde, sollte das gesamte Unterfangen innerhalb von zehn Jahren umgesetzt werden. Seither sind zwölf Jahre vergangen und das Verspre-

дуго је био идеал коме се тежило, а до кога се из разних разлога никако није стизало.

У Краљевини Југославији коначно се пришло остварењу одавно постављене замисли о оснивању земљишних књига, и за десетак година (1930–1941) земљишне књиге су уведене у знатном делу Србије, уз то економски највиталнијем и најнасељенијем. Србија се тада налазила на путу да се приближи највишим европским стандардима у погледу евиденције непокретности и уписивања стварних права на непокретностима. И у Војводини и у деловима Србије у којима су биле уведене земљишне књиге, систем је дао одличне резултате, тако да није било никаквих примедаба на начин његовог функционисања.

46. Идеја о напуштању земљишних књига настала је у Социјалистичкој Југославији као природни наставак основне идеје о укидању приватне својине и других правних институција (хипотеке итд.) система који је са негативним призвуком називан буржоаско право. Власти су најпре подстицале умањивање улоге земљишних књига и занемаривање њиховог значаја, а затим су прогласиле да су оне неажурне, неуредно вођене и да се стање у земљишним књигама не слаже са фактичким стањем, једном речју да су застареле. Упоредо са тиме форсирана је замисао о тзв. јединственој евиденцији која је требало да замени све постојеће евиденције па и земљишне књиге.

47. Такозвана јединствена евиденција је неуспео подухват и као замисао и као остварење. Замисао је настала у раздобљу које у правном погледу означава озбиљно застрањивање у односу на путеве европске правне цивилизације и на проверена искуства. Закони о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, који су се сустизали, преузели су готово сва техничка решења земљишнокњижног система, али су при томе изневерили основна начела која означавају његову највећу вредност. Та одступања од земљишнокњижних правила огледају се у следећем: а) сједињена је евиденција о чињеничним подацима која се у земљишнокњижном систему води у катастру са одлучивањем о стицању стварних права, што је материја земљишних књига; б) прописана је обавезност уписа, што је у супротности са фундаменталним принципом слободне иницијативе страна; в) надлежност је, уместо суду као независном и непристрасном органу, поверена управном органу, чије поступање због начела субординације не улива поверење какво се може очекивати од независних и непристрасних судских органа. Ни као остварење пројекат о јединственој евиденцији није успео. Првобитно, 1988. године, када је донет први закон, било је предвиђено да ће се читав подухват остварити у року од

chen wurde nicht eingelöst noch lässt sich absehen, wann das Projekt endgültig umgesetzt wird.

48. Der Juristenverband Serbiens hält es für seine Pflicht, sich an den Justizminister, den Obersten Gerichtshof Serbiens, die Fakultäten für Rechtswissenschaft und an die Juristenöffentlichkeit zu wenden und diese darauf hinzuweisen, dass man nach jahrzehntelangen Bemühungen, Zweifeln, Aufstiegen in der Zeit von 1930 bis 1941 und späteren Irrwegen und Abwegen so bald wie möglich zu den in der Erfahrung bewährten Lösungen und Regeln zurückkehren sollte, die uns den Standards der Rechtszivilisation näher bringen.

In diesem Sinne gilt es, ein neues, modernes Grundbuchgesetz zu verabschieden, das im Vergleich zu den Lösungen des Gesetzes aus dem Jahre 1930 modernisiert wäre und in Übereinstimmung mit den Erfahrungen der Rechtsvergleichung stünde. Auf der Grundlage eines solchen Gesetzes könnte man die Grundbücher in jenen Gebieten erneuern, in denen es schon welche gibt, und neue Grundbücher dort einführen, wo bisher noch keine vorhanden waren.

Somit würde man die überlieferte Botschaft umsetzen, die Professor Djordje Pavlovic bereits 1867 den kommenden Generationen hinterließ: „Zum Schluss sei uns diese letzte Anmerkung gestattet. Wenn man wünscht, dass ausländisches Kapital ins Land gelangt, und ausländischen Personen gewähren will, Eigentumsrechte an Liegenschaften in Serbien zu erwerben (und wir denken, dass diese Zeit nicht allzu weit entfernt ist), dann sollte man zunächst Grundbücher einführen. Dies wäre die seriöseste Garantie, die deren Kapital in Serbien vorfinden kann."[67]

Deutsche Übersetzung von Frau Ivana Antić

67 Đorđe Pavlović, „Baštinske knjige" (Grundbücher), veröffentlichte Abhandlung in *Hipotekarno pravo u Kneževini Srbiji* (Hypothekenrecht im Fürstentum Serbien), Belgrad 1868, S. 262.

десет година. Од тада је прошло дванаест година, а обећање није одржано, нити се може сагледати када ће пројекат бити остварен.

48. Удружење правника Србије, сматрајући то својом дужношћу, обраћа се министру правде, Врховном суду Србије, правним факултетима и правничкој јавности са поруком да се, после вишедеценијских напора, колебања, успона у раздобљу од 1930. до 1941. године и доцнијих лутања и застрањивања, треба што пре вратити на искуством проверена решења и на правила која нас приближавају стандардима правне цивилизације.

Тога ради, потребно је донети нови, модеран закон о земљишним књигама, усавршен у односу на решења Закона из 1930. године и у складу са упоредноправним искуствима. На основу тога закона моћи ће да се изврши обнова земљишних књига на подручјима где оне већ постоје и увођење нових књига у крајевима где до сада нису постојале.

Тако ће се остварити завештање које је професор Ђорђе Павловић оставио потоњим генерацијама још 1868. године: „При свршетку нек нам се дозволи ова споредна приметба. Ако се хоће, да се страни капитали у земљу унесу и да се странцима дозволи право непокретне сопствености у Србији (ми мислимо да то време није удаљено), онда треба најпре да заведено баштинске књиге. То ће бити по најозбиљнија гарантија коју њихови капитали могу наћи у Србији.“[67]

Miodrag Orlić*

INTRODUCING AND REAFFIRMING LAND REGISTERS

Summary

Public registers of immovable property are indispensable for the realization of the publication of immovable rights. Land registers (Grundbuch), as one type of public real estate registers, have evolved in Austria and Germany and are still considered one of the best registration systems ever. Basic differences between the land registry system and the system of unified records are found in relation to (non)separation of factual and legal records, to the authorities in charge of keeping records, and to the

67 Ђорђе Павловић, „Баштинске књиге“, спис објављен у књизи *Хипотекарно право у Кнежевини Србији*, Београд 1868, стр. 262. Видети у овом зборнику прештампани текст Ђорђа Павловића, стр. 425-433.

* Miodrag Orlić, Full Professor of the Faculty of Law, University of Belgrade.

way these authorities act. The land registry-office system is based on separating cadastre, as factual, and land register, as legal record of immovables, primarily due to a different purpose of factual and legal records. Besides the factual records, the cadastral survey comprises also legal records through the system of unified records. Land registers are kept in the court as a body more appropriate to decide on immovable property rights, which is reflected in judicial independence, judicial proceedings, trust in courts, etc., and which also stems from the very nature of it. The unified records are kept by administrative bodies that apply administrative procedure, which gives less guarantee for impartiality and correctness of decisions than court proceedings, particularly when the state is one of the disputing parties. The authority of these bodies is hierarchical and having in mind their nature, they should not make decisions on civil law relations. A deed is recorded in a land registry office, with few exceptions, upon the request of a title holder, while within the unified records system it is recorded *ex officio*. Divergence of the unified record system form the rules laid down by land law cannot be brought into accordance with the fundamental civil law principles. As the unified record system turned out to be a failure, there should be enacted a new, contemporary law on land registers aimed at reaffirming them.

Key words: *Land register. – Unified record. – Cadastre.*

Miodrag Orlić*

L'INTRODUCTION ET LA RÉNOVATION DES LIVRES FONCIERS

Résumé

Les registres publics des biens immobiliers sont indispensables à la réalisation de la publicité des droits sur les choses immobilières. Les livres fonciers, en tant que forme de registres publics des biens immobiliers, sont apparus progressivement en Autriche et en Allemagne et sont considérés encore aujourd'hui comme un des meilleurs systèmes d'enregistrement. Les différences essentielles entre le système du livre foncier et le système d'enregistrement unique résident dans la (non) séparation de l'enregistrement réel et juridique, dans la façon de déterminer l' organe compétent pour l'enregistrelment, et dans la procédure appliquée par cet organe. Le système du livre foncier est fondé sur la séparation du cadastre, en tant qu'inscription réelle, et du livre foncier, en tant qu'enregistrement juridique sur les biens immobiliers, avant tout en raison des finalités différentes de l'enregistrement

* Dr Miodrag Orlić, Professeur à la Faculté de droit de l'Université de Belgrade.

réel et juridique. Le système d'enregistrement unique ajoute l'enregistrement juridique à l'enregistrement réel, en le confiant au cadastre des biens immobiliers. Les livres fonciers sont tenus auprès du tribunal, en tant qu'organe qui est le plus apte à décider des droits sur les biens immobiliers, ce qui se traduit par l'indépendance des tribunaux, par une procédure judiciaire, par la confiance dont jouit le tribunal, et par ce qui ressort de la nature même du travail. L'enregistrement unique est mené auprès des organes administratifs, avec l'application d'une procédure administrative qui offre moins de garanties, quant à l'impartialité et le caractère juste des décisions, que la procédure judiciaire, particulièrement dans les cas où l'Etat est une des parties au procès. Etant organisés selon un rapport hiérarchique de soumission de l'organe inférieur à l'organe supérieur, les organes administratifs ils n'ont pas, par la nature des choses, à décider des relations du droit civil. Les inscriptions dans les livres fonciers se font, si ce n'est quelques rares exceptions, à la demande de la partie, alors que l'inscription dans le système d'enregistrement unique se fait d'office. Les dérogations du système d'enregistrement unique par rapport aux règles du droit du livre foncier ne peuvent être rendues conformes avec les principes de base du système du droit civil. Puisque l'enregistrement unique s'est montré comme une entreprise qui a échoué, il est nécessaire de réformer les livres fonciers en adoptant une loi moderne sur les livres fonciers.

Mors-clés: *Livre foncier. – Enregistrement unique. – Cadastre.*

Miodrag Orlić*

EINFÜHRUNG UND ERNEUERUNG VON GRUNDBÜCHERN

Zusammenfassung

Öffentliche Liegenschaftsregister sind erforderlich, um die Publizität von Liegenschaftsrechten durchzusetzen. Grundbücher als eine Art von Liegenschaftsregistern, wurden in Österreich und Deutschland schrittweise entwickelt, und sie gelten heute als eines der besten Registersysteme. Die wichtigsten Unterschiede zwischen dem Grundbuchsystem und dem System des einheitlichen Registers spiegeln sich in der (Nicht)Unterscheidung zwischen tatsächlichem und rechtlichem Register, hinsichtlich der für die Fortführung des Registers zuständigen Behörde sowie hinsichtlich der Vorgehensweise der zuständigen Behörde wider. Das Grundbuchsystem basiert auf einer Unterscheidung zwischen Kataster als Verzeichnis über Tatsachen und Grundbuch als Verzeichnis über Rechte. Beim System des einheitlichen

* Dr. Miodrag Orlić, Professor an der Juristischen Fakultät in Belgrad.

Registers werden das Rechte- und das Tatsachenverzeichnis zusammengelegt, und die Führung beider Verzeichnisse wird auf das Liegenschaftskataster übertragen. Grundbücher werden vom Gericht geführt, als Behörde, die besser dazu geeignet ist, über Liegenschaftsrechte zu entscheiden, was wiederum aus der gerichtlichen Unabhängigkeit, dem Gerichtsverfahren, dem Vertrauen in die Gerichtsbarkeit usw. abgeleitet wird und was der Beschaffenheit der Arbeit selbst näher liegt. Das einheitliche Register wird, durch Anwendung des Verwaltungsverfahrens von Verwaltungsbehörden geführt, womit, im Vergleich zum Gerichtsverfahren, eine geringere Garantie für die Unvoreingenommenheit und Richtigkeit von Beschlüssen geboten wird, vor allem, wenn der Staat selbst als Streitpartei daran beteiligt ist. Verwaltungsbehörden sind hierarchisch untergliedert, das Verhältnis der übergeordneten und der untergeordneten Behörden zueinander ist festgelegt, so dass diese an sich nicht über zivilrechtliche Verhältnisse entscheiden sollten. Eintragungen in den Grundbüchern werden, mit geringfügigen Ausnahmen, nur auf Antrag einer Partei vorgenommen, während im System des einheitlichen Registers Eintragungen auf Amts wegen vorgenommen werden. Die Abweichungen des einheitlichen Registersystems von den Regelungen des Grundbuchrechts sind nicht mit den Grundprinzipien des Bürgerrechtsystems vereinbar. Da sich das einheitliche Register als misslungenes Unterfangen erwiesen hat, sollten die Grundbücher durch Verabschiedung eines neuen, modernen Grundbuchgesetzes reaffirmiert werden.

Schlüsselbegriffe: *Grundbuch. – Einheitliches Register. – Kataster.*

УДК 347.235:347.136
349.418:35.077

Стефан Георгиевски*

ЕВИДЕНЦИЈА НЕПОКРЕТНОСТИ

Од низа посебних евиденција непокретности најзначајније су катастарска и евиденција права на непокретностима. Разлози за лоше стање постојећих евиденција су спорни. Најбитнији разлог за незадовољавајуће стање је недоследност у поштовању постојећих правних правила и прописа. Пут за превазилажење проблема већина налази у установљавању јединствене евиденције, мада постоје и алтернативе. У сваком случају, нове евиденције непокретности треба устројити на начелима свеобухватности и обавезности уписа, уз начела конститутивности уписа и фикције апсолутне тачности.

Кључне речи: *Катастарска евиденција. – Земљишна књига. – Јединствена евиденција. – Општа и посебна евиденција.*

I. НАПОМЕНЕ О ЗНАЧАЈУ ЕВИДЕНЦИЈЕ НЕПОКРЕТНОСТИ И НЕКА РАЗГРАНИЧЕЊА

1. Непокретности су од давнина подложне евиденцијама. Мотиви и начини нису увек и свугде били исти, што заправо важи и за садашње време. Пада у очи да је интерес за евиденције непокретности био већи када су та добра добијала на значају у укупним друштвено-економским односима, а да је опадао када је опадала њихова вредност. Интересантно је да, од када су се појавиле, нигде нису укинуте. Све то показује да и у социјалистичком друштву није безначајна евиденција непокретности. Та се оцена односи и на наше друштво, иако нам је требало доста времена да њен значај сагледамо до краја. Евиденција непокретности је посебно значајна и за саму друштвену заједницу (државу), али је значајна и за носиоце права

* Др Стефан Георгиевски, редовни професор Универзитета у Скопљу. Аутор је дао сагласност за прештампавање текста објављеног у часопису *Наша законитост* бр. 10–11/1984.

на непокретностима, због чега се њено увођење и одржавање правда и друштвеним (државним) интересом и интересом правних субјеката који имају или стичу права на таквим добрима.

Данас се, наиме, с правом истиче да се целовитом евиденцијом простора и објеката у њему, као и оног дела који се налази испод површине земљишта и у водама, пре свега, омогућује и олакшава савремено уређење самог тог простора, а исто тако и обављање комуналних делатности, урбанизација, изградња привредних објеката и саобраћајница, уређивање пољопривредних и шумских земљишта, заштита и унапређивање човекове средине, као и вођење пореске политике и обезбеђивање статистичких података за планско усмеравање привредног развоја и друштвеног развоја уопште и сл.

Евиденцијом непокретности друштвена заједница, даље, обезбеђује и заштиту права на тим добрима, усклађивање правних односа у вези с њима, олакшава њихов промет, а када је реч само о својини, она и контролише да ли се поштују прописи о својинским максимумима на непокретностима итд.

Интереси носиоца права на непокретностима за вођење евиденција тих добара своде се углавном само на потребу да се обезбеде и заштите њихова права на њима. Ти интереси могу бити изражени или само у одржању (чувању) права на непокретностима или пак евентуално и у заснивању и престанку тих права, а свакако и у олакшавању њихова промета. Појединачни интереси за евидентирање непокретности исказују се и у обезбеђењу кредитних односа.[1]

2. Наведене потребе се не задовољавају једном (јединственом) евиденцијом непокретности, већ за то постоји низ различитих (посебних) евиденција. За потребе овога рада, па и уопште, пажњу привлаче само две од њих: катастарска евиденција и евиденција права на непокретностима.[2]

---

1 Има мишљења да не постоји интерес друштва за евиденцијом права на непокретностима. При том се наводи да значај земљишта у модерним друштвеноекономским системима није као у време када су се развиле најпотпуније и најпрегледније земљишнокњижне евиденције (типа земљишних књига). Истиче се да је у савременим условима живљења опао значај непокретности, јер компликоване дуге процедуре евидентирања непокретности и права на њима, свеобухватне и најпрегледније, не одговарају „умањеној" вредности непокретности, и устројавање и одржавање тих евиденција повлачи велике материјалне трошкове који, због обухватања свих непокретности, падају на терет друштва, а у суштини служе само носиоцима права на тим добрима, који су мањина друштва (Б. Влагојевић у свом предговору књизи Ђ. Крстића: *Евиденција права на непокретностима, упоредни приказ*, Београд 1972, стр. V).

2 Постоје и даља разликовања тих евиденција. Тако, катастар може бити или пописни или премерни. Премерни катастар, пак, може обухватати само хоризонталну или и вертикалну представу и сл.
Постоји више евиденција права на непокретностима. Међу значајне убрајају се немачко-аустријски систем земљишних књига, француски систем инскрипција и

Откад су уведене, а то је случај и данас, скоро свуда у свету, катастарска евиденција и (одређена) евиденција права на непокретностима не само што функционишу једна поред друге већ се између њих успоставља и одређени суоднос, узајамно се надопуњавају, а понекад између њих постоји и међузависност.[3]

Катастарска евиденција би морала бити свеобухватна (о фактичком стању infra 3). Евиденција права на непокретностима, пак, или обухвата све непокретности, или обухвата само неке од њих а односи се на сва права на непокретностима или само на нека од њих. И у зависности од тога да ли су обухваћене све непокретности и сва права на њима или то није случај, поједине евиденције права на непокретностима обухватније су или су чак свеобухватне, док су друге мање обухватне.[4]

3. И катастарска евиденција и евиденција права на непокретностима правно су регулисане. Ради се, дакле, о правним категоријама.

Катастарска евиденција регулисана је републичким и покрајинским законима о премеру и катастру земљишта.

Основни извор за евиденције о правима на непокретностима још увек су правна правила о земљишним књигама,[5] тапијама и интабулацијама[6] и заставним књигама.[7] После ослобођења, услед појаве и ширења друштвене својине на непокретностима, донет је

транскрипција и аустралијски систем исправа (познат још и као Торенсов систем). Тапијски систем, који функционише у једном делу наше земље, јесте такође систем исправа (тапија) о праву својине на земљиштима.

3 На пример: подаци о правним стањима на непокретностима уносе се у катастар на основу података из евиденције права на непокретностима. Катастарске ознаке за земљишта, пак, уносе се у евиденцију права на непокретностима на основу података из катастарске евиденције.

4 Од одлучујућег значаја је да ли је у евиденцију уграђен или не принцип обавезног обухватања свих непокретности и свих права на њима. Стога су земљишне књиге, јер се заснивају на том принципу, евиденција која је кудикамо обухватнија од тапијског система који је изграђен на принципу факултативног вађења тапија; одступање код тапијског система чине интабулације за које такође важи принцип обавезности уписа.

5 Ова правна правила садржана су у следећим предратним прописима: у Закону о земљишним књигама, у Закону о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига и у Закону о земљишно-књижним деобама, отписима и преписима (сви из 1930. године), као и у Упутствима за прво оснивање земљишних књига на подручју апелационих судова у Београду и Скопљу (из 1931. године).

6 Правна правила о издавању тапија и о интабулацијама садржана су у Закону о издавању тапија на подручју Касационог суда у Београду и Великог суда у Подгорици и у Уредби о обрасцу тапије, облику књиге тапија, облику азбучног регистра и наградама општинским органима (оба прописа су из 1931. године) и у Уредби о интабулацијама (из 1854. године).

7 Правна правила о заставним књигама садржана су у Уредби о устројству заставних књига на подручју Великог суда у Подгорици (из 1931. године).

низ прописа који су у великом делу и данас на снази.[8] Сви су ти прописи донесени да би се постојећим евиденцијама код нас (земљишне књиге, тапије и књиге тапија, интабулационе књиге и заставне књиге) обезбедила адекватна заштита друштвене својине, посебно на непокретностима. Некима од тих прописа била су утврђена и одређена службена овлашћења и дужности органа који воде ове евиденције (судови) и неких других органа (на пример: комисија за национализацију најамних зграда и грађевинског земљишта) да се изврше уписи друштвене својине у одговарајућим књигама, што за тапијски систем (увођење обавезног издавања тапија и службени упис друштвене својине у књигу тапија) представља доста радикалну измену, због чега се књига тапија по свом значају у приличној мери приближила интабулационој и земљишној књизи.[9]

Посматрано са нормативне стране, стање наших евиденција о непокретностима и није тако лоше, уз извесну резерву у погледу евиденција о правима на непокретностима: премер и катастар земљишта је у целости нормативно покривен, а за евиденције права на непокретности постоје бројни правни извори иако међу њима нема увек потпуне усклађености када се ради о друштвеним непокретностима.

Фактичко стање наших евиденција о непокретностима, међутим, не задовољава. Неке евиденције нису до краја уведене (катастар), све одреда нису у ажурном стању, док се неке скоро и не користе (тапијски систем). Разлога за такво стање има више, а они нису увек објективне природе.

Наиме, нису сва подручја у земљи премерена, односно није свуда устројен катастар земљишта. Понегде још и сада постоји

8 То су ови прописи: Закон о укњижењу непокретности у друштвеној својини (*Службени лист СФРЈ*, бр. 12/65); Уредба о укњижењу права својине на државној непокретној имовини (*Службени лист ФНРЈ*, бр. 58/47), која је потврђена Одлуком Народне скупштине (*Службени лист ФНРЈ*, бр. 109/47); Упутство о упису у земљишне књиге права својине на зградама изграђеним на земљишту општенародне имовине (*Службени лист ФНРЈ*, бр. 44/51) и Упутство о земљишнокњижним уписима национализованих зграда и грађевинског земљишта (*Службени лист ФНРЈ*, бр. 49/59).

9 Наиме, према некима од већ наведених прописа (фуснота 8), за национализоване непокретности за које постоје тапије судови врше упис друштвене својине (промене) непосредно у књигу тапија, без одговарајуће промене и у самим тапијама, што заправо није дозвољено према правним правилима. А то је тако предвиђено зато што развлашћена лица одбијају да предају тапије за одузете непокретности и за та добра, а будући да су већ (раније) биле издате тапије, сматра се да није могуће издати друге (нове) тапије. Отуда се у погледу једне непокретности стање у тапији не слаже са стањем у књизи тапија где је она уписана, а према важећим прописима имају се сматрати меродавним подаци у књизи тапија (чему би иначе водио службени упис друштвене својине), док би се према правним правилима сматрало меродавним оно што стоји у тапији (у наведеном смислу се променио значај књиге тапија).

само пописни катастар, а тамо где је уведен премерни катастар – није увек обезбеђена и вертикална представа. Разлози за такво стање катастра углавном су објективне природе: премер земљишта захтева доста времена, материјалних средстава и кадрова, што све и у исто време не може да обезбеди свака република и аутономна покрајина.[10] Осим тога, што се тиче података о правним стањима у вези с непокретностима, треба имати у виду да (de lege lata) катастар и није потпуна евиденција, јер се у њега уносе само подаци о својини односно поседу, док се подаци о стварноправним оптерећењима непокретности уопште не уносе. А и евидентирање података о својини односно поседу није ажурно, будући да носиоци права на непокретностима, када их стичу или губе, не сматрају да је потребно да о тим променама изврше одговарајуће промене и у катастру, или то чине са великим закашњењем, а овако се (неодговорно и contra legem) понашају и друштвени правни субјекти када стичу или губе права на друштвеним непокретностима. Таквом стању катастра дају свој допринос и судови који, оверавајући промене власништва на непокретностима, не обавештавају о томе геодетске управе сматрајући да је то дужност заинтересованих странака.

Још је горе стање са евиденцијама о правима на непокретностима. Пре свега треба истаћи да се главна разлика јавља између земљишнокњижног система и тапијског система, због различитости принципа обухватања свих непокретности на којима се заснива једна или друга евиденција. С обзиром на принцип обавезности обухватања свих непокретности, највећи део тих добара је већ укључен у земљишнокњижну евиденцију (а неажурност се јавља у погледу промена после укључивања непокретности у систем), док то није случај са тапијским системом који се у погледу обухватања непокретности заснива на принципу факултативности, са модификацијом за тапије и уписе друштвене својине, као и са одступањем у погледу интабулација (важи обавезност уписа),[11] али је и овде потпуна неажурност у погледу промена после издавања тапије, о чему је делом већ било речи.[12]

10 Ево како изгледа стање са катастром, на пример, у СР Македонији: премер земљишта на подручју те републике започет је у 1928. години и до 6. априла 1941. године премерено је свега 26,5% њене територије; после ослобођења премерено је (закључно са 1982. годином) још 49%, док премер уопште није извршен на још 24,5% њене територије. Предратни катастар је пописни, послератни је премерни, али само у последње време и са вертикалном представом (подаци су узети из „Појдовни основи за изградба на новиот систем на евиденција на недвижностите во СР Македонија" – материјал републичке комисије за проучавање и увођење новог система јединствене евиденције непокретности из фебруара 1984. године).

11 И поред наведених корекција у погледу обавезног обухватања друштвених непокретности, према неким проценама тапије су издате за свега 3–5% непокретности (земљишта) на подручјима где је тапијски систем још увек на снази.

12 Види фусноту 9.

Зачуђује да је најмање потпуна и ажурна управо евиденција друштвене својине на непокретностима; у неким подручјима земље стање је скоро забрињавајуће. Не може се схватити, а још мање објаснити, понашање друштвених правних субјеката који за заштиту својих права и друштвене својине у погледу средстава у свом саставу нису користили и још увек не користе постојеће евиденције о правима на непокретностима, упркос прописима који их на то обавезују.[13] Несхватљиво и необјашњиво је такође и понашање неких судова и других органа који су учествовали у спровођењу национализације најамних зграда и грађевинског земљишта, а при том се нису постарали да се у одговарајуће књиге упише друштвена својина на национализованим непокретностима и тако су се огрешили о прописе који су и били донети за целовито спровођење национализације. Све је то створило могућност за разне малверзације бивших власника национализованих непокретности и за разне узурпације друштвених непокретности. И баш су у таквим случајевима узурпатори друштвених непокретности потражили заштиту у постојећим евиденцијама; истиче се да је управо фикција апсолутне тачности често деловала на штету друштвене својине (в. infra III–3).

II. КАКВЕ СУ НАМ ЕВИДЕНЦИЈЕ О НЕПОКРЕТНОСТИМА ПОТРЕБНЕ?

1. Из досад наведенога, иако је то учињено само у кратким цртама, може се закључити да стање наших евиденција о непокретностима нимало не задовољава, тако да се уопште није могуће ослонити на податке у њима. А то значи да постојеће евиденције, све одреда – и катастар и земљишне књиге и тапије, тапијске књиге, интабулационе књиге и заставне књиге – не могу бити поуздан ослонац за задовољавање друштвених потреба, што се од њих очекује (supra I–1). Када је то, међутим, последњих година већ било сагледано, превидело се, и даље се превиђа, да је свему „кривац" заправо субјективни фактор, и да се све могло много раније превазићи само да се интервенисало – да се поштују обавезујући прописи. Уместо тога, напротив, тежило се томе да се сва „кривица" за такво стање свали управо и само на евиденције сâме, посебно на евиденције о правима на непокретностима. При том се на њихов рачун изричу разне квалификације, као: да су скупе, гломазне, застареле, да не обезбеђују ефикасно коришћење података које садрже, а посебно и да их је много и да су међусобно различите итд. У интересу да се сагледа право стање ствари није на одмет да се каже која реч о поменутим квалификацијама.

13 Ова оцена не важи за ЈНА.

Неће бити тачно да су постојеће евиденције о правима на непокретностима (вођење земљишних књига, издавање тапија и сл.) толико скупе да их није могуће одржавати без великих оптерећења друштва и корисника, и да оно што заузврат нуде није адекватно средствима што су за ту сврху потрошена. Чини се да је довољан увид у земљишнокњижна одељења па да се одмах констатује како вођење земљишних књига и књига тапија и сл. не ангажује ни много простора ни много материјалних средстава и кадрова, бар не много више но било који други друштвени посао који врше исти судови и органи управе. Одређена евиденција „поскупљује" ако зависи од катастра, и у том смислу „скупље" су земљишне књиге, будући да не могу функционисати без катастра, а „јефтиније" је издавање тапија, што може да се врши и без постојања катастра. Према томе, катастар „поскупљује" одређену евиденцију о правима на непокретностима, а не она сама по себи. Али катастар земљишта се не устројава само ради евиденције о правима на непокретностима већ он има много ширу намену и примену, због чега отпада квалификација о енормној „скупоћи" наших евиденција о правима на непокретностима. О укидању катастра, пак, како је већ поменуто, не може бити ни говора; о томе сведоче његове законски утврђене интенције.

Не може се одржати ни тврђење да је код нас свака од постојећих евиденција о правима на непокретностима гломазна. Сигурно је да вођење књига није најједноставније, али, чини се, ма какву евиденцију измислили, нећемо моћи избећи вођење књига или збирке исправа, или обоје заједно. Но, ако у смислу овакве квалификације упоредимо наше две главне евиденције, можемо доћи до закључка да је издавање тапија заиста гломазнији поступак него што је вођење земљишних књига. То је зато што издавање тапија садржи у себи и један прелиминарни поступак (састављање тапије) који се води пред управним органом. И та је оцена релативна. Наиме, издавање тапија у целовитом поступку (из два дела: састављање тапије и овера тапије) не спроводи се увек у исто (гломазно), већ то, и овога пута, зависи од тога да ли постоји или не постоји катастар: састављање тапије изласком на лице места ради премера, тј. утврђења мера и граница (уз учешће геодета), а оно се врши само онда ако није извршен премер и катастар земљишта. Ако тога има, поступак састављања тапије пред управним органом своди се само на рочиште о утврђивању мера и граница према изводу из катастарског плана. Уосталом, управо због такве могућности (постојања катастра), правна правила допуштају да састављање тапија изврши и молилац сâм.[14] Устројењем катастра

14 Параграф 32 Закона о издавању тапија. Решење је исто као и по Торенсоновом систему, по коме је то, међутим, правило, а не изузетак.

на подручјима где још нису могле бити уведене земљишне књиге, поступак издавања тапија могао се и до сада скратити само на поступање суда, како је то правним правилима иначе предвиђено за издавање тапије за непокретност која је стечена на судској јавној дражби.[15] Није на одмет поменути да је, насупрот издавању тапије, поступак преноса тапије кратак и спроводи се само у суду.[16] Отуда, будући да тапијски систем може функционисати и када није извршен премер и катастар земљишта, наведени „недостатак" тапијског система (продужење поступка ради премера на лицу места) прераста у његово преимућство, утолико више што се при том обезбеђује и виши ступањ публицитета (излазак на лице места службених лица увек привлачи пажњу мештана и они се распитују шта је у току). Ту предност тапијског система не би требало губити из вида.

О томе да ли су постојеће евиденције о непокретностима (а то значи и сâм катастар) застареле евиденције које онемогућавају ефикасно коришћење података које садрже, и у којој мери, могло би се дискутовати. Али оваква паушална оцена није довољан разлог да их због тога (застарелости) треба одбацити, све одреда, јер је у питању, ако ћемо право, само потреба да се уведу неке техничке новине (на пример: механографска обрада података) па да одмах све постану савремене и искористљиве, као што се то већ дешава са катастром, а уопште се не покушава са било којом од других евиденција.

Исто тако, могло би се још дуго дискутовати да ли код нас има „много" евиденција о непокретности, односно, да ли их због тога што су веома различите треба укинути, или треба укинути неке од њих. Када се чини оваква констатација и изриче оваква оцена, било би потребно да се јасно изложи шта се при том подразумева и на шта се циља, а и да се реално гледа на ствари. О томе ће бити посебно речи (infra 2 и 3 и III–2).

2. С обзиром на постојеће стање, решење се тражи заправо у одбацивању свих евиденција (и катастра) и оријентација је – једна и јединствена евиденција (а уз то и једнообразна, види infra III–2). Та једна и јединствена евиденција о непокретностима била би модификовани катастар, у коме би били садржани сви подаци што их он садржи и данас, а у који би, осим тога, требало унети и све податке које сада садрже разне посебне евиденције, а међу њима и евиденције о правима на непокретностима, као и податке других евиденција које би требало да се воде (каквих данас још увек нема).

15 Параграф 22 Закона о издавању тапија.

16 Изузетак је пренос једног дела парцеле: издавање тапије у овом случају врши се по целокупном поступку (§ 21, став 2 Закона о издавању тапија).

Једном евиденцијом се, дакле, жели постићи све оно што се није успело са више њих посебних (специјализованих). Питање је да ли је то прави пут, а и да ли је лако изводљиво и уопште могуће; разуме се, ако се не жели прављење експеримената.

Тешкоћа за то има више. Пре свега је отежано и скоро немогуће у једну евиденцију уклопити основна начела сваке посебне евиденције ради којих су се оне и развиле као посебне евиденције. Довољно је у овом смислу указати само на начело конститутивности и декларативности уписа.

Начело конститутивности уписа, као основно начело земљишнокњижног и интабулационог права код нас, и поред свих корекција које трпи (ради стицања неких права) и због заштите друштвене својине (infra III–2), има ову садржину: без уписа и брисања у начелу нема настанка и престанка права на непокретностима (земљишне књиге) односно права на туђим непокретностима интабулацијом (тапијски систем). Тога пак нема код катастра: сви су уписи овде само декларативне природе, што и не може бити другачије, јер, с обзиром на карактер података који се уписују, увек је меродавно фактичко стање. [17]

3. Имајући у виду друштвене потребе које данас код нас треба задовољити евиденцијама о непокретностима (supra I–1), осећа се и потреба за једном *општом евиденцијом о непокретностима* у којој би били садржани сви подаци неопходни за задовољавање тих потреба, у њиховој укупности, на свим нивоима друштвено-политичких заједница. Несумњиво је да је и даље неопходно постојање и *посебних евиденција о непокретностима* које би садржале детаљније податке прикупљене и бележене на стручнији, тј. специјализованији начин.

Уз општу евиденцију могао би да се развије *катастар,* који би при том морао да претрпи значајне промене, пре свега што се тиче његове садржине. Осим података о земљишту, катастар би морао да садржи податке и за објекте у простору, а евентуално и испод површине и у водама. Осим тога, у катастар би се уносили подаци из појединих посебних евиденција, како би могао одговорити својој намени опште евиденције. Посебне евиденције развиле би се на основу *базичних начела за сваку понаособ.* Те би евиденције садржале све могуће податке које захтева једно специјализовано евидентирање, а из њих би у општу евиденцију били уношени

17 То да ли је једно земљиште пољопривредно или грађевинско, не одређује упис у катастру, већ је за то као за фактичко питање меродавно фактичко стање. Ако се пренамени једно земљиште, на пример из пољопривредног у грађевинско или шумско и сл., на основу тога се врши поновни упис, и сл.

само њој потребни општи подаци, чији би круг увек диктирао развој опште евиденције.

Једна посебна, тј. специјализована евиденција морала би бити и *евиденција о правима на непокретностима*. У ту евиденцију, као и досад (у постојећим евиденцијама), била би уношена сва права, као и подаци о свим стањима релевантним за одржавање и заштиту права и за промет правима на непокретностима, с тим што би та евиденција морала да садржи и податке, односно права за објекте на земљиштима, као и за посебне делове на тим објектима. Неки подаци из тих евиденција, будући да нису значајни за остваривање њене намене, не би били уношени у општу евиденцију (на пример: право прече куповине, стање малолетности власника, околност да је покренут поступак за лишавање власника пословне способности и сл.). О томе која би евиденција о правима на непокретностима могла доћи у обзир, без речи доцније (infra III–2).

Увођење опште евиденције и посебних евиденција о непокретностима не би смело значити да би оне биле међусобно раздвојене. Напротив, морала би се постићи *потпуна функционална повезаност*, све или неке од посебних евиденција морале би у погледу неких података (катастарске ознаке за земљиште и сл.) да се ослањају на општу евиденцију, а она би посебне податке црпла из одговарајућих посебних евиденција.

Општу евиденцију и посебне евиденције могле би да буду вођене у оквиру једног истог органа; на тај начин би се постигла и *потпуна организациона повезаност*. Али, и ако не буде успостављена таква повезаност, тј. и ако би општу и посебне евиденције водили различити органи, како је то случај и данас, не би смела доћи у питање функционална повезаност свих евиденција, посебно оних посебних са општом (о неким детаљима, доцније – infra III–2 и 3). У сваком случају, и ако оријентација буде таква да се оствари организациона повезаност свих евиденција, потребно је обезбедити *поштовање свих специфичности* посебних евиденција. Ово је нарочито значајно када је реч о поступку, као и о профилу и статусу кадрова, поготову кључних: поступак би морао бити организован саобразно свим специфичностима саме посебне евиденције, а кадрови би морали бити одређеног профила. То је нарочито важно за евиденцију права на непокретностима. За разлику од опште евиденције коју би у принципу могли водити кадрови различитих профила (иако се чини да би било најбоље ако би то били кадрови геодетске струке), кадрови који ће водити евиденцију о правима на непокретностима морају бити правничког профила, а кључни кадрови би морали поседовати квалификације које се захтевају за избор судија општинских (основних) судова. При обављању својих задатака, ти (кључни) кадрови морали би бити *самосталнии и не-*

зависни, као што су и судије у погледу вршења судске функције. А само то, пре свега, значи да поступак не може бити општи управни поступак, да би требао да буде *судски поступак*, или барем *посебни управни поступак*. Све то диктира природа посла: не ради се овде о евидентирању чињеница у буквалном смислу речи, као што је то случај у поступку вођења опште евиденције. Орган који води евиденцију о правима на непокретностима за све време вођења поступка имаће посла, поред фактичких, и са спорним чињеницама, чија ће многа правна питања, у виду прејудициелних, морати сам да решава, водећи при том рачуна о разним начелима (на пример: начело prior tempore, potior jure и сл.).[18] Осим тога, ако поступак евиденције права на непокретностима буде посебан управни поступак, мораће се обезбедити и судска контрола поступања у виду управног спора и сл. (в. infra III–2).

III. ПОСЕБНО О НЕКИМ ОСНОВНИМ ПИТАЊИМА ЕВИДЕНЦИЈА О НЕПОКРЕТНОСТИМА (de lege ferenda)

1. Изградња опште евиденције и уз њу посебних евиденција уопште, а напосе изградња евиденције о правима на непокретностима, истиче нека питања, о којима је, с обзиром на њихово основно значење, потребно претходно заузети одговарајуће ставове који би могли попримити карактер „полазних основа" у овом друштвеном раду. Из мноштва њих узећемо само следеће: једнообразност или разнообразност евиденција (infra 2), минимум заједничких начела (infra 3) и прелазни режим (infra 4).

2. Разнообразност или једнообразност евиденција, сада већ оне опште и посебних, није проблем новијег датума. О овом проблему се расправља откад су законодавну надлежност за уређење евиденција о непокретностима добиле републике и аутономне покрајине. О томе је било различитих мишљења, али чини се као да превагу има оно које се залаже за једнообразност евиденција у целој земљи. Износе се разни аргументи, па се чак та једнообразност повезује и са заједничким југословенским тржиштем. Сигурно је да би најбоље било ако бисмо у целој земљи имали једнообразне (исте) евиденције, али то није само питање жеље већ и питање реалних могућности, затечених стања, рационалности и економичности итд.

Ипак, и поред свега, имајући у виду друштвене потребе које би морале бити задовољене, и то на плану целе земље, намеће се

18 И профили кадрова противе се јединственој евиденцији.

закључак да би *општа евиденција морала бити једнообразна (иста)* у целој земљи. А то и није тако тешко, јер би се та евиденција формирала, како је било речено, доградњом катастра, који се и сада у целој земљи устројава на истим основама.

Посебне евиденције, пак, не би морале бити једнообразне (исте) у свакој републици или аутономној покрајини. Негде би могле остати садашње, модификоване саобразно измени опште евиденције, а негде би се могле увести нове.[19] Какву ће посебну евиденцију о правима на непокретностима увести, одлучиће свака република и аутономна покрајина, имајући у виду како своје материјалне могућности тако и посебно стање евиденције о правима на непокретностима данас, тј. да ли се могу и у којој мери искористити подаци који већ постоје у тим евиденцијама. Али, с обзиром на то да ће се посебним евиденцијама обезбедити функционисање и опште евиденције, оцена о избору зависиће и од тога. А то значи да би у тим новим или новелираним евиденцијама о правима на непокретностима морао бити уграђен минимум заједничких (истих) решења, бар у оној мери колико захтева нормално функционисање опште евиденције о непокретностима, заједничке за целу земљу (infra 3, али и 4).

3. Пре свега, посебне евиденције о правима на непокретностима, нове или новелиране садашње, морају бити изграђене на *принципу свеобухватности*, а доследно томе и на *принципу обавезности уписа*. Те евиденције морале би обухватити *све непокретности* (земљишта, зграде, посебни делови зграда, а евентуално и објекти испод површине и у водама),[20] *оба својинска сектора* (друштвена својина и права својине) и *сва права* (на средствима у друштвеној својини, на туђим непокретностима – хипотека, службености, реални терети, прече право куповине) *и стања* која су значајна за промет правима о непокретностима и уопште (принудна ликвидација и стечај, принудна управа, привремене мере, малолетност власника, проглашење власника за умрлог, лишавање власника пословне способности и сл.).[21]

19 У свом раду о тапијском систему износим да би, нарочито за подручја где још увек функционише тапијски систем, као замена за тапијски систем, али и уопште, то могао бити *систем уверења (исправа) о правима на непокретностима*, где уз то износим основне карактеристике тога система, а посебно да би његов регистар могао бити сачињен путем матрица односно реалних фолија (в. С. Георгиевски: *Тапискиот систем во Југославија*, Скопље 1978, стр. 70–90.

20 Да ли ће у овој, као уосталом и у општој евиденцији, бити обухваћени и ови објекти, зависиће од интереса безбедности земље.

21 Као што је познато, главна разлика између земљишних књига и издавања тапија односи се управо на принцип свеобухватности и обавезности уписа, као што се тапијски систем разликује и унутар себе. Наиме, док за интабулације важи принцип конститутивности, за вађење тапије важи принцип факултативности (уз извесне изузетке за друштвене непокретности).

У нове или новелиране садашње евиденције о правима на непокретностима требало би уградити и *принцип конститутивности уписа и фикцију апсолутне тачности*. Значи те евиденције не би биле само ради одржања права на непокретностима, већ би обезбеђивале заштиту *гаранцијом права вишег ступња*, у чему се данас разликују земљишне књиге и донекле и интабулационе књиге у односу на издавање и пренос тапија. Гаранција права помоћу тих института би, ипак, морала бити селективна (и релативна): само као заштита друштвене својине, а не и на њену штету, и још са дејством права својине унутар сектора, а евентуално и друштвене својине унутар сектора. Конститутивност уписа, а посебно фикција апсолутне тачности, не може се поставити тако да делује на штету друштвене својине, јер би то било противно уставним опредељењима да на друштвеним средствима није могуће стицање права својине, као и томе да доходак може бити само резултат уложеног рада, а напосе прописима Закона о удруженом раду (чланови 268 до 270).

4. Најидеалније би било кад би се увођење опште евиденције и посебних евиденција вршило упоредо. То, међутим, неће бити изводљиво.

Више ће времена бити потребно за увођење опште евиденције јер ће управо то зависити од премеравања и катастра земљишта, који би морао бити савремен, дакле – са вертикалном представом. За то пак треба доста времена.[22] Није опортуно за то време носиоце права на непокретностима оставити без заштите, утолико пре што је и до сада прошло доста времена без обезбеђења адекватне заштите тих права путем њиховог евидентирања.[23]

У свом раду наведеном у фусноти 19, писац ових редова изнео је мишљење да није потребно по сваку цену обухватати непокретности на којима постоји право својине. Своје мишљење сада коригује с обзиром на потребу постојања опште евиденције о непокретностима.

22 Пример за темпо тога рада в. у фусноти 10.

23 Да о томе заиста треба водити рачуна, јер се унапред зна да је за премер и катастар земљишта потребно доста времена (по неким проценама тај би се посао, на пример, у СР Македонији завршио за две деценије, уз дупло ангажовање материјалних средстава), није на одмет имати у виду понашање законодавца у нас између два светска рата. Наиме, иако је у 1930. години било одређено да се земљишне књиге уведу у целој земљи, и за то у 1931. години било донето посебно упутство (за прво увођење земљишних књига на подручју апелационих судова у Београду и Скопљу, в. фусноту 5), истовремено, у истој – 1931. години, донет је и други закон о издавању тапија (в. фусноту 6; први Закон о издавању тапија донет је 1929. године). Поред овог, други разлог била је, свакако, потреба да се олакшају и поспеше кредитни односи, јер је правним правилима тапијског права одређено да се уговорна хипотека може интабулирати само на земљишту за које постоји тапија (§ 24 Закона о издавању тапија).

Зато ће, по свему судећи, доћи раније до увођења посебних евиденција, тј. евиденција права на непокретностима, нових или новелираних садашњих, које ће се, како се буде вршило устројавање опште евиденције, уклапати у њу.

Stefan Georgievski*

RECORDS OF IMMOVABLES

Summary

Records of immovables serve both social (general) interests, and individual interests of a title holder. Among various types of such records, those most significant are cadastre and land title registry. These two recording systems are necessarily interdependent. Contrary to the cadastre, which is regulated by legislation, title registry is still regulated by the rules of prewar laws. The actual situation is very unsatisfactory, because some entries are incomplete, while almost none of them has been updated. Reasons for such a situation are divergent. There is a tendency to point to the way the records are structured as to the main obstacle to improving the current situation. When such arguments are proved to be ungrounded, a conclusion can be drawn that inconsistencies in respecting the existing legal rules and prescriptions are the essential cause of the dissatisfaction with the situation.A way out of the present situation is largely seen in the establishing of a unified recording system. Arguments against such a solution are based on differences between basic principles of various systems of recording immovable property, as well as on personnel problems. An alternative to the unified record could be found in the establishing of one central and a number of subsidiary records, which should be functionally interconnected. Undoubtedly, there is a need for a unified record of immovable property for the whole area of the state, where the central record should be uniform, while particular subsidiary records could differ. New real estate records should be comprehensive and compulsory, based on the presumption of accuracy.

Key words: *Cadastre. – Title registry. – Land register. – Unified record. – Central and subsidiary records.*

* Stefan Georgievski, Full Professor of the Faculty of Law of the University of Skopje (Macedonia).

Stefan Georgievski*

L'ENREGISTREMENT DES BIENS IMMOBILIERS

Résumé

L'enregistrement des immeubles répond aussi bien à l'intérêt commun (général), qu'aux intérêts particuliers des ayants droits sur les biens immobiliers. Parmi les enregistrements particuliers on distingue comme les plus importants l'enregistrement cadastral et l'enregistrement des droits sur les biens immobiliers. Entre ces deux types d'enregistrements il existe nécessairement un rapport d'interdépendance. A la différence de l'enregistrement cadastral, réglé par les lois , l'enregistrement des droits sur les biens immobiliers se fait par l'application de règles de droit remontant à la période d'avant-guerre. La situation concrète est particulièrement mauvaise, car certains enregistrements ne sont que partiellement consignés et, dans une plus ou moins large mersure, la grande majorité n'a pas été remise à jour. Les causes ayant conduit à une telle situation font l'objet d'une controverse. Une des tendances est de considérer que c'est la façon même d'établir l'enregistrement qui constitue un obstacle à l'amélioration de la situation actuelle. Ceux qui réfutent de telles allégations, comme non fondées, concluent que la raison essentielle à l'origine de cette situation réside dans la façon inconséquente dont ont été appliquées les prescriptions et les règles juridiques. La grande majorité estime que la seule façon de résoudre les problèmes existants serait l'instauration d'un enregistrement unique. Cette proposition à contre elle ceux qui avancent des arguments fondés sur la différence existante entre les principes fondamentaux régissant les différents systèmes d'enregistrements des biens immobiliers, ainsi que des problèmes de personnel. L'alternative à un enregistrement unique pourrait être l'instauration d'un enregistrement général complété d'enregistrements particuliers qui devraient être fonctionnellement liés et qui pourraient aussi l'être de façon organisationnelle. Il existe un besoin évident d'assurer une uniformisation de l'enregistrement des biens immobiliers sur l'ensemble du territoire du pays, dans le cadre de laquelle l'enregistrement général serait nécessairement uniformisée, alors que les enregistrements particuliers pourraient ne pas l'être. Les nouveaux modes d'enregistrement des biens immobiliers devraient être fondés sur les principes du caractère général et obligatoire des inscriptions en adoptant les principes de l'effet constitutif de l'inscription et la présomption d'exactitude absolue des inscriptions.

Mots-clés: *Enregistrement cadastral. – Enregistrement des droits. – Cadastre. – Enregistrement unique. – Enregistrement général et particulier.*

* Stefan Georgievski, professeur de l'Université (Skopje, Macédoine).

Stefan Georgievski*

DAS LIEGENSCHAFTSREGISTER

Zusammenfassung

Das Liegenschaftsregister dient sowohl dem gesellschaftlichen (allgemeinen) Interesse, als auch den einzelnen Interessen von Personen, die Inhaber von Rechten an Liegenschaften sind. Aus einer Reihe von Sonderregistern sind als bedeutendste das Katasterregister und das Register der Liegenschaftsrechte zu unterscheiden. Diese beiden Registerformen stehen notgedrungen in einem Verhältnis der gegenseitigen Abhängigkeit. Im Unterschied zum Katasterregister, welches auf gesetzlichen Grundlagen steht, beruht das Register der Liegenschaftsrechte immer noch auf der Anwendung von rechtlichen Regelungen aus dem Vorkriegsrecht. Die faktische Lage ist sehr schlecht, weil einige der Registerarten nicht komplett eingeführt wurden, und weil auf der anderen Seite so gut wie alle Systeme mehr oder weniger nicht aktualisiert sind. Die Gründe für diesen Zustand sind umstritten. Es gibt eine Tendenz, die Beschaffenheit des Registers selbst als Haupthindernis für eine Besserung der jetzigen Lage zu beschuldigen. Wenn diese Behauptungen als unbegründet zurückgewiesen werden, dann kommt man zur Feststellung, dass die Hauptursache für den misslichen Zustand in der inkonsequenten Einhaltung der bestehenden Rechtsregelungen und Vorschriften zu suchen ist. Einen Ausweg aus der jetzigen Lage sehen die meisten in der Einführung eines einheitlichen Registers. Gegen diesen Vorschlag werden wiederum Argumente vorgebracht, wie das Vorliegen von unterschiedlichen Grundprinzipien bei verschiedenen Liegenschaftsregistern oder aber Personalprobleme. Eine Alternative zum einheitlichen Register könnte die Einführung eines Allgemeinen Registers und verschiedener Sonderregister sein, welche funktional miteinander verbunden sein müssten, und welche auch organisatorisch miteinander verbunden sein könnten. Der eindeutige Bedarf liegt vor, die Liegenschaftsregister auf dem gesamten Staatsgebiet zu vereinheitlichen, wobei das einheitliche Register sicherlich einförmig sein müsste, während sich die Sonderregister voneinander unterscheiden könnten. Es wäre ratsam, neue Liegenschaftsregister auf den Prinzipien allumfassender Angaben und pflichtiger Eintragungen einzurichten, wobei auch das Prinzip der Konstitutivwirkung der Eintragung und die Funktion der absoluten Richtigkeit übernommen werden sollten.

Schlüsselbegriffe: *Katasterregister. – Register von Rechten. – Grundbuch. – Einheitliches Register. – Allgemeines – und Sonderregister.*

---

* Dr. Stefan Georgievski, ordentlicher Professor an der Juristischen Fakultät in Skopje, a.D. Mit Zustimmung des Autors erfolgt diese Wiederveröffentlichung des zunächst in der Zeitschrift *Naša zakonitost Nr. 10-11/1984* veröffentlichen Textes.

УДК 347.235:347.136](497.11)(094.5)
349.418:35.077](497.11)(094.5)

Радован Чогурић*

КРИТИЧКИ ОСВРТ НА ЗАКОН О ДРЖАВНОМ ПРЕМЕРУ И КАТАСТРУ И УПИСИМА ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима уведена је јединствена евиденција непокретности. Све новине предвиђене овим законом су проблематичне. Алтернатива новим решењима јесте обнова земљишних књига. Увођење јединствене евиденције представља неуспешан експеримент и погрешно стратешко опредељење. Катастар земљишта и земљишна књига треба да остану раздвојени. Треба ажурирати земљишне књиге и увести их на целој територији Србије.

Кључне речи: *Земљишна књига. – Јединствена евиденција. – Катастар земљишта. – Катастар непокретности.*

По овом закону, на територији Републике Србије важе и у примени су три правне евиденције на непокретностима и субјектима на њима (чл. 143, 144 и 151) и две катастарске евиденције, катастар земљишта и пописни катастар. Тема овог разматрања су правне евиденције.

Катастар непокретности и упис права на њима нормативно су регулисани са три закона, који су три пута мењали назив и више пута су допуњавани, мењани и исправљани. Прво је донет Закон о премеру и катастру земљишта и уписима права на непокретностима (*Службени гласник СРС* бр. 17/88, 24/88, 49/88 и 56/88), затим Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник РС* број 28/90) и најзад Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник РС* бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96 и 15/95). У погледу начелних питања и усвојених концепција, између ова три закона нема знатних и суштинских разлика и ова тема неће се њима бавити.

* Радован Чогурић, судија Врховног суда Србије.

У свим овим законима, као и у последњем, који је сада на снази, прописана је обавеза израде катастра непокретности, уместо земљишних књига и књига тапија, као нова врста јавне књиге која, у ствари, представља будућу јединствену правну евиденцију на непокретностима и субјектима свих права на њима. Израдом катастра непокретности у складу са овим законом за катастарске општине или њихове делове, даном њихове примене престају да важе земљишне књиге, књиге тапија и катастар земљишта. По овом закону, права на непокретностима се стичу, преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности, с тим што се уписи врше, за разлику од уписа у земљишне књиге, по службеној дужности, или по захтеву носиоца права на непокретностима. Земљишне књиге и књиге тапија, као досадашње правне евиденције на непокретностима и правима на њима, и катастар земљишта, остају на снази до израде, пријема и потврде катастра непокретности израђеног у складу са овим законом, а најдуже за 10 година, рачунајући од дана његовог ступања на снагу (члан 143, став 1 и члан 151). Одредбе исте ове садржине постојале су и у законима из 1988. (члан 154) и из 1990. године.

Сада важећи закон у овој материји, као и ранија два закона, регулише начин утврђивања права на непокретностима (*земљишту, кућама, стамбеним зградама, становима и пословним просторијама и другим грађевинским објектима надземним и подземним*) и носиоцима права на њима (*праву својине и другим стварним правима, одређеним облигационим правима, реалним теретима и ограничењима у располагању непокретностима*), зависно од тога да ли на подручју за које се врши израда катастра непокретности постоје земљишне књиге и књиге тапија или само катастар земљишта.

У катастарским општинама у којима постоји катастар земљишта (члан 69а, став 3) Комисија за носиоца права одређује једно од следећих лица:

– Лице које је у катастар земљишта уписано од 6. IV 1941. године;

– Лице које је у катастар земљишта уписано после 6. IV 1941. године, ако је тај упис извршен на основу подобне исправе у време стицања тог права;

– Лице које није уписано у катастар на основу подобне исправе у време уписа, а уписано је у катастар земљишта устројеног после 6. IV 1941. године на основу података из пописног катастра и првог премера;

– Лице које поседује објекат на земљишту за које у време изградње није било прописано издавање грађевинске дозволе, или

поседује објекат изграђен на основу грађевинске дозволе, под условом да је у моменту градње или издавања грађевинске дозволе то лице или његов правни претходник било уписано у катастар земљишта.

Изузетно, комисија ће за носиоца права на земљишту одредити лице које није уписано у катастар земљишта по ставу 3, тачки 4, члана 69а, ако приложи исправу подобну за стицање права у смислу овог закона или ако то право изводи од лица које је могло бити одређено за носиоца права у смислу става 3, члана 69а.

Ако се на основу ст. 3 и 4 члана 69а овог закона не може утврдити носилац права на земљишту, комисија ће одредити за држаоца тог земљишта лице које је последње уписано у катастар земљишта, ако је у његовом поседу.

Ако овог лица нема, као држалац земљишта уписаће се лице које није уписано у катастар земљишта, ако се из прикупљених података утврди да је у његовом поседу, што се утврђује у складу са одредбама чл. 59 до 69 овог закона, с тим што ово не важи за градско грађевинско земљиште.

(Коментар: У свим набројаним случајевима уписа у катастар непокретности носиоца права на земљишту, недостаје ваљан законски основ за стицање или непрекинути правни континуитет у стицању – од првог легалног власника земљишта до стицаоца.)

Лице које је у складу са ст. 3 до 6 члана 69а наведеног закона одређено за носиоца права на земљишту или држаоца земљишта, одредиће се за носиоца права на објектима или њиховог држаоца, сходно одредбама члана 58з. Ово лице може бити уписано и као власник објекта, ако су на објекту изведени знатнији радови у складу са грађевинском дозволом, с тим што је дужно да прибави употребну дозволу у року од годину дана, рачунајући од почетка примене катастра непокретности. Да би ово лице, односно његов правни следбеник, било уписано као власник објекта, потребно је да испуњава и услов за упис носиоца права коришћења на земљишту, на коме је објекат изграђен. Држалац уписан у складу са одредбама члана 69а, ст. 5 и 6 овог закона, сматра се законитим и савесним од дана његовог уписа. На захтев лица које је уписано као држалац земљишта, уписаће се његово право на том земљишту, ако је од дана почетка примене катастра непокретности протекло две године или ако треће лице не захтева упис права на том земљишту на основу подобне исправе. Да би држалац грађевинског објекта изграђеног на грађевинском земљишту постао носилац права својине, потребно је да од надлежног органа прибави грађевинску и употребну дозволу и да стекне право коришћења на земљишту.

У катастарским општинама у којима важе земљишне књиге или књиге тапија, за носиоца права ће се одредити лице које је последње уписано у земљишне књиге или књиге тапија, или лице за које комисија, на основу поднетих исправа, утврди да су те исправе подобне за стицање права у складу са законом, уз обавезу постојања непрекинутог правног континуитета – од последњег уписаног објекта права у земљишне књиге или књиге тапија, до стицаоца. За случај неслагања података из катастра земљишта са подацима из земљишних књига или књига тапија, извршиће се њихово усклађивање, тако што ће основу за излагање података о правима чинити подаци из земљишних књига и књига тапија. У поступку оснивања катастра непокретности, за случај да је исто лице уписано у земљишне књиге, односно књиге тапија и катастар земљишта, оно се неће позивати на излагање јер за то нема потребе и тиме ће се убрзати поступак излагања на јавни увид података о премеру и катастарском класирању и утврђивању права на непокретностима.

На подручјима на којима се воде земљишне књиге, на земљишту које је уписано у ове књиге није могуће извршити упис држаоца тог земљишта, јер ће се увек у тим случајевима уписати носилац права из земљишних књига. Међутим, када су у питању стамбене зграде или други грађевински објекти који су изграђени без дозволе а дозвола је услов за изградњу, или када је извршено прекорачење овлашћења из дозволе, или за објекат није издата употребна дозвола, онда се на тим објектима уписују подаци о објекту и држаоцу у „В“ – листу непокретности. На земљишту које није грађевинско уписује се право својине на згради или грађевинском објекту изграђеном без дозволе, када је дозвола услов за градњу или када је прекорачено овлашћење из дозволе, као и на згради или другом грађевинском објекту за који није издата употребна дозвола, ако носилац права на том објекту има својину на земљишту, с тим што се не ослобађа обавезе за прибављање дозволе. У овим случајевима у „Г“ – листу непокретности ставља се забелешка да је објекат изграђен без дозволе или да је извршено прекорачење овлашћења из дозволе или да није издата употребна дозвола. На исти начин ће се поступити и када је градитељ изградио објекат на туђем земљишту, на коме није била потребна дозвола за градњу.

У поступку одржавања катастра непокретности, упис непокретности права на њима врши се: на основу закона, правноснажне одлуке надлежног органа, исправе о правном послу сачињеном у складу са законом, споразума о накнади на експроприсану непокретност, као и на основу других аката о конституисању права на непокретностима када решење о томе постане коначно. Израда катастра непокретности и уписа права на њима врши се по одред-

бама ЗУП, ако овим законом није другачије одређено (види члан 15).

Одредбама члана 68 и члана 105, став 4 наведеног закона, искључена је могућност вођења управног спора против коначних решења донетих поводом премера и израда катастра непокретности и уписа права на њима, као и његовог одржавања. Ко сматра да је уписом права на непокретности повређено његово књижно право, може тужбом код редовног суда тражити брисање уписа у року одређеном овим законом (члан 106ф).

Одредбе закона о катастру непокретности (као на пример, чл. 69а и 69б), које нису преузете из правних правила Закона о земљишним књигама, *а којима је регулисано стицање својине или својства држаоца земљишта које није градско грађевинско земљиште*, и стицање права својине или својства држаоца на стамбеним и другим грађевинским објектима на неграђевинском земљишту, своме или туђем, без дозволе или са дозволом, уз прекорачење овлашћења из дозволе или без употребне дозволе од стране савесних или несавесних градитеља, представљају новину у нашем правном систему. Пре свега, ове одредбе нису ни јасне ни прецизне. Њима се меша легалитет и нелегалитет у стицању својства носиоца права на земљишту или грађевинском објекту и не прави се разлика између законитих и савесних држалаца и несавесних држалаца, као ни између савесних и несавесних градитеља на свом или туђем земљишту. Даље одредбе овог закона су у међусобној противречности. Тако се одредбама чл. 69а и 69б, којима се неправо претвара у право, без ваљаног правног основа или непрекинутог правног континуитета, у супротности са одредбама члана 58в, којима се у потпуности одржава правни легалитет, јер је њиме одређено да се упис права на непокретности из члана 58а врши: на основу закона, правноснажне одлуке надлежног органа, исправе о правном послу сачињеном у складу са законом, споразума о накнади за експроприсане непокретности и других аката о конституисању права на непокретностима.

При усвајању концепције из одредаба 69а и 69б наведеног закона, није се водило рачуна да су ови сложени правни односи већ регулисани друкчије Законом о основама својинско-правних односа. Зато је у оваквим правним ситуацијама било целисходније одредити да се заинтересована лица упућују на парницу, да пред редовним судом докажу право својине или право коришћења на које претендују да се упишу у катастар непокретности. Ово се такође односи и на држаоца стамбених и других грађевинских објеката који су нелегално или полулегално изграђени на грађевинском земљишту или ван њега, на које имају или немају право својине, односно право коришћења.

Неприхватљива је усвојена концепција Закона о катастру непокретности да се лице које је уписано у катастар земљишта упише као његов држалац, ако је у његовом поседу, а потом као његов носилац права коришћења, ако од дана почетка примене катастра непокретности протекну две године, под условом да треће лице не захтева упис права на том земљишту на основу ваљане исправе (члан 69а, став 3); или да се, ако нема лица, према ставу 5 члана 69а, као држалац земљишта упише лице које није уписано у катастар земљишта, ако се из прикупљених података, у смислу чл. 59 до 69 овог закона, утврди да је то лице у поседу земљишта.

Значи, треће лице, које има подобне исправе на основу којих је стекло право својине на предметном земљишту и које има потпун правни континуитет у том стицању, мора бити уредно позвано од стране комисије да се изјасни о том свом праву на земљишту, које држи неко лице. Познато је да се легални власник земљишта не може развластити на већ описан начин, без доношења одговарајуће одлуке у законом прописаном поступку. Међутим, у наведеном закону нема одредаба које обавезују комисију да уредно позове легалног власника земљишта или објекта како би се изјаснио о свом праву, осим ако се под тим подразумева јавни позив (члан 62, став 1 под б). То што је овим законом предвиђена могућност вођења брисовне парнице пред редовним судом лицу чије је легитимно право потврђено, не решава овај проблем, уколико ова врста парнице буде редовна појава а не изузетак. Наиме, то ће, у ствари, представљати непотребно дуплирање послова због непоузданог утврђивања носилаца права на непокретностима. Јер, у досадашњој седамдесетогодишњој пракси судова, брисовне парнице су биле веома ретка појава. Међутим, ако се буде израдио катастар непокретности за целу територију Републике Србије и ако се у том поступку не буду уредно позивали легални носиоци права на непокретностима да се о свом праву изјасне, онда ће брисовне парнице постати правило, уместо изузетка, а то ће знатно и непотребно оптеретити судове.

Када се сложени правни односи недовољно јасно, различито, па и противуречно регулишу, какав је случај са Законом о катастру непокретности и Закону о основама својинскоправних односа, онда се тиме ствара непотребна конфузија, која омогућава волунтаризам у њиховој примени и у знатној мери повећава администрирање и лутање у пракси.

На овај начин се умањује, уместо да се повећава и учвршћује, правна сигурност легалних субјеката права на непокретностима. Осим тога, постоје и противуречности у одредбама Закона о катастру непокретности (члан 5, став 3 и члан 106д). Одредбе члана 6, став 2 овог закона гласе: *„У случају више уписа права на непок-*

ретности, јаче је оно право које је раније уписано.“ Ове одредбе су сувишне и у супротности са одредбама члана 106д које гласе: *„Када је поднето више захтева за упис права на истој непокретности, прво ће се узети у поступак захтев који је први поднет код РГЗ. Уколико први захтев буде правноснажно одбијен, узеће се у поступак остали захтеви по редоследу пријема (сат и минут).“* Према томе, ако се поступа у складу са одредбама овог члана, не може се десити више уписа права на непокретностима.

Произвољни су и неаргументовани подаци, којима се оперише у правној јавности, да су земљишне књиге основане и да важе на свега 26% територије Републике Србије, као и да су неажурне.

Територија РС има површину 86.361 km^2, од чега ужа Србија заузима 55.968 km^2 или 63,4%, Војводина 21.506 km^2 или 24,3% и Косово 10.877 km^2 или 12,3%.

Земљишне књиге су основане и важе на најзначајнијој и најгушће насељеној територији РС. То су: цела Војводина, што чини 24,3%; Београд, Земун, Лазаревац, Обреновац, Сопот, Младеновац, Крагујевац, Аранђеловац, Баточина, Кнић, Рача, Топола, Смедерево, Велика Плана, Смедеревска Паланка, половина територије Чачка, град Чачак, Горњи Милановац, Гуча, Ваљево, Мионица, Љиг, Лајковац, Уб, Пожаревац, Велико Градиште, Голубац, Жабари, Мало Црниће, Шабац, Богатић, Владимировци, Коцељево, град Ниш и његова околина – Нишка Бања, Мерошина, Просек, Горња Вражина, Малча, Кнежица, Палиград, Доња Топаоница, Врело и Јасеновик, а што све чини најмање 48% територије Републике Србије без Војводине. Према изложеном, земљишне књиге су основане и важе не на 26%, како се то погрешно узима, него на око 60% територије Републике Србије.

Земљишне књиге су ажурне у оној мери у којој је ажуран катастар земљишта, који, у ствари, „храни“ земљишне књиге неопходним техничко-геодетским подацима. Овоме треба додати чињеницу да су приватни власници врло ажурни у књижењу својих права ако то дозвољавају геодетско-техничке ажурности на терену, а што није случај са носиоцима права друштвене, односно државне својине, који су према досадашњој пракси били незаинтересовани за то. Стога је за њих целисходно увођење обавезног уписа права на непокретностима, које би било обезбеђено одговарајућом санкцијом. Коначно, питање ажурности земљишних књига било би решено не само ажурирањем катастра, него и увођењем аутоматизације (рачунара) у земљишним књигама, чиме би се постигла такорећи дневна ажурност.

Неажурност РГЗ и његових организационих јединица у вршењу новог премера, одржавању катастра, устројавању катастра

земљишта и његовој обнови представља опште познату чињеницу у последњих 10–15 година. Међутим, уместо да се ова неажурност отклони на адекватан начин, наведеним законом је Републичком геодетском заводу дата још једна нова надлежност – катастар непокретности, као чисто правна материја, чиме је његова неажурност вишеструко повећана. Ово потврђује досадашња десетогодишња пракса. Према досад прикупљеним подацима за овај период, рачунајући од доношења Закона о катастру непокретности из 1988. године, на територији Републике Србије израђен је и у примени је катастар непокретности на највише 2% њене територије, иако је овим законом било одређено да се тај посао заврши најкасније за 10 година од његовог ступања на снагу. Међутим, уследило је доношење Закона 1990. године, потом 1992. и најзад Закона о изменама и допунама овог закона, 1996. године, који је чланом 143 по трећи пут продужио рок од 10 година.

Изнете чињенице, а и други аргументи, о којима ће касније бити више појединости, у довољној мери указују да је погрешна усвојена законска концепција из 1988. године да се, уместо земљишних књига и књига тапија, уведе катастар непокретности, и да је та материја непотребно изузета из судске надлежности и дата у надлежност Републичком геодетском заводу и његовим организационим јединицама. Ова усвојена концепција, у ствари, представља неуспешно експериментисање у једној веома сложеној правној материји, јер је од 5.800 катастарских општина, катастар непокретности основан на свега 66 катастарских општина, које се већином налазе у пасивним, неурбаним срединама – селима.

Због изнетих разлога, катастар земљишта, као чисто геодетско-технички посао и земљишну књигу, као чисто правну материју, није требало спајати у катастар непокретности. Напротив, требало их је ажурирати, а потом за територију Републике Србије, на којој егзистирају књиге тапија, катастар земљишта и пописни катастар, основати земљишне књиге и тако створити комплетну, јединствену и најпоузданију правну евиденцију на непокретностима и правима на њима, а што је случај у правним системима претежног броја европских држава.

Овај посао могао се, а и сада се може, у оквиру судске надлежности завршити знатно јефтиније, брже и поузданије него што је то учињено увођењем катастра непокретности, и то за три до пет година, како је то урађено између 1929. и 1933. године, када су основане земљишне књиге у Србији.

Ова идеја је тим оправданија што је земљишнокњижна материја комплетно нормативно регулисана на сасвим јасан и поуздан начин правним правилима садржаним у законима о земљишним

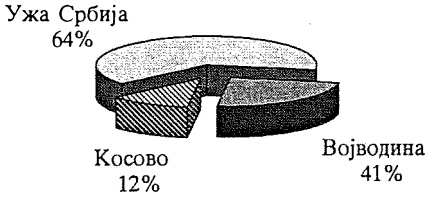
књигама и другим законским прописима и већ је устројена и важи на око 60% територије Републике Србије.

Међутим, када је већ усвојена погрешна законска концепција увођења катастра непокретности, уместо земљишних књига, која се највероватније неће у догледно време реализовати, што је и показала досадашња десетогодишња пракса, добра страна овог закона јесте то што је интегрално преузео скоро све значајније одредбе правних правила из Закона о земљишним књигама. Примера ради, навешћу само одредбе које регулишу врсте уписа у катастар непокретности, а то су: укњижба, као врста уписа којим се дефинитивно стичу, преносе и престају права на непокретностима; предбележба, којом се условно стичу, преносе и губе права на непокретностима; забележба, којом се уписују одређене правне чињенице које могу бити од утицаја на постојање права на непокретностима (малолетство, старатељство, лишење пословне способности, покретање спора, покретање поступка експропријације, поступка извршења и др.).

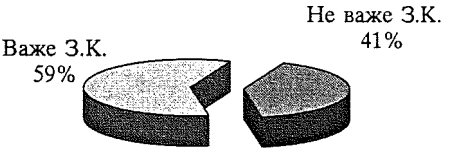
Доношењем Закона о катастру 1988. године, та веома важна, чисто правна материја, и кроз седамдесетогодишњу праксу проверена као најпоузданија правна евиденција на непокретностима и субјектима права на њима, почела је да се разграђује усвајањем погрешне законске концепције којом је одређен постепени престанак важења земљишних књига, а да за то нису дати иоле озбиљни правни и други оправдани аргументи.

При томе се није водило довољно рачуна о томе да без озбиљних правних аргумената и утемељеног елабората, ову чисто правну материју није било могуће изузети из искључиве надлежности редовних судова и дати је у надлежност Републичком геодетском заводу и његовим организационим јединицама. То је морало да проузрокује негативне последице, које се огледају у томе што у нашем правном систему, уместо јединствене правне евиденције, у последњих 10 година истовремено важе три правне евиденције на непокретностима и правима на њима, на које се примењују различити правни режими (видети члан 144).

Најзад, досадашња десетогодишња пракса у примени овог закона није дала, како је то већ изнето, ни приближно планиране и очекиване резултате у реализацији усвојене законске концепције. Када се овоме дода да Републички геодетски завод и његове организационе јединице немају довољно обучене кадрове, као што то имају редовни судови, а што је општепозната чињеница, онда је још очигледнија правна неутемељеност ове усвојене законске концепције.

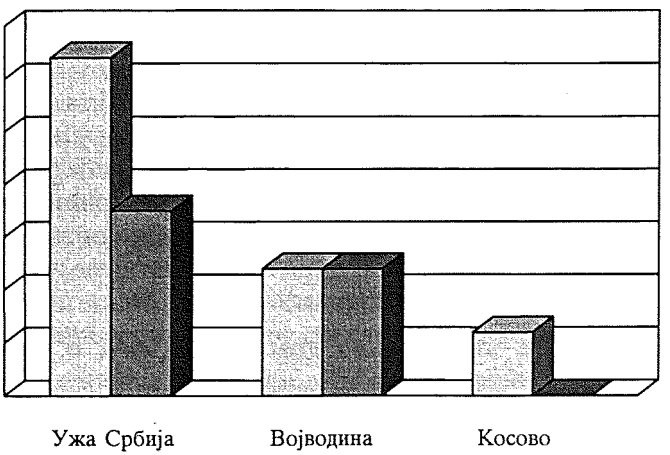


Територијална расподела РС по административно-организационим јединицама



Територијална расподела РС по питању важења земљишних књига

Графички приказ примене и важности земљишних књига на територији РС



Radovan Čogurić*

A CRITICAL OPINION ON THE GOVERNMENT SURVEY AND CADASTRE, AND LAND TITLES RECORDING ACT

Summary

According to the Government Survey and Cadastre, and Land Titles Recording Act, a cadastral survey is to replace land registers and title deed registers, thus introducing unified records of land titles. Title search can be

* Radovan Čogurić, Justice, the Supreme Court of Serbia.

carried out in different ways, depending on the existence of land titles records or just a cadastral survey in a registration division. The system of recording immovables in cadastral registers is similar to that of land registers, but through administrative procedure. All of the changes proposed by the new legislation are disputable. The alternative to these changes lies in a renewing of land registers that already exist within 60 per cent of the Serbian territory. The fact that land registers are currently not up-to-date is a consequence of outdated cadastral surveys and unkeeness of public land title holders rather than their structure. The agencies in charge of conducting and updating cadastral surveys have shown significant deficiencies. Therefore, the experiment of introducing unified records has failed and has proved to be a wrong strategic option. Cadastral surveys and land registers should remain separate due to their different purposes, while land registers should be updated and introduced in the whole territory of Serbia. Such a solution can be much more reliable, economical and faster, so that the whole project could be completed within the period of three to five years.

Key words: *Land register. – Unified record. – Cadastral land survey. – Cadastral index of immovables.*

Radovan Čogurić*

APERÇU CRITIQUE CONCERNANT LA LOI SUR LA MESURATION ET LE CADASTRALE PUBLIC ET L'INSCRIPTION DES DROITS CONCERNANT LES BIENS IMMOBILIERS

Résumé

La Loi sur la mesuration et le cadastre public et sur l'inscription des droits concernant les biens immobiliers prescrit l'établissement d'un cadastre des biens immobiliers pour remplacer les livres fonciers et le livre des certificats de propriété (tapous) , ce qui a permis d'introduire l'enregistrement unique des droits sur les biens immobiliers. L'établissement des droits sur les biens immobiliers se fait de différentes façons, en fonction de , sur un territoire donné, de l'enregistrement des droits sur les biens immobiliers ou uniquement du cadastre. Dans la procédure de maintien du cadastre des biens immobiliers, l'inscription se fait de façon semblable à celle prévue par le système du livre foncier, tout en appliquant les règles de la procédure administrative. Toutes les innovations prévues par la nouvelle Loi sont problématiques. Une alternative aux nouvelles solutions serait le renouvellement des livres fonciers qui existent déjà sur presque 60 % du territoire de

* Radovan Čogurić, juge à la Cour suprême se Serbie.

la Serbie. La non mise à jour actuelle des livres fonciers n'est pas une conséquence de leur tenue, mais une conséquence de la non mise à jour du cadastre et du désintérêt des titulaires de la propriété sociale sur les biens immobiliers. La pratique reflète une grande négligence des organes compétents dans la tenue du cadastre des biens immobiliers. Par conséquent l'introduction de l'enregistrement unique a abouti à un échec et apparaît comme une option stratégique erronée. Servant à des fins différentes, le cadastre et le livre foncier doivent rester distincts, et il convient, d'autre part, de mettre à jour les livres fonciers et de les introduire sur tout le territoire de Serbie. Cette solution pourrait se montrer beaucoup plus fiable, moins onéreuse et plus efficace, permettant notamment d'effectuer tout le travail dans un délai de trois à cinq ans.

Mots-clés: *Livre foncier. – Enregistrement unique. – Cadastre. – Cadastre des biens immobiliers.*

Radovan Čogurić*

EIN KRITISCHER RÜCKBLICK AUF DAS GESETZ ÜBER STAATSVERMESSUNG, KATASTER UND EINTRAGUNG VON LIEGENSCHAFTSRECHTEN

Zusammenfassung

Durch das Gesetz über Staatsvermessung, Kataster und Eintragung von Liegenschaftsrechten wird die Aufstellung des Liegenschaftskatasters anstelle von Grundbüchern und Tapija- Büchern (Büchern der Eigentumsverzeichnisse) vorgeschrieben, womit ein einheitliches Registrierungssystem für Liegenschaftsrechten eingeführt wurde. Die Festlegung von Liegenschaftsrechten erfolgt auf unterschiedliche Weise, in Abhängigkeit vom Umstand, ob auf dem jeweiligen Gebiet bereits ein Register über Liegenschaftsrechte vorliegt oder ob dort lediglich ein Grundstückskataster geführt wird. Beim Verfahren zur Fortführung des Liegenschaftskatasters erfolgt die Eintragung auf eine Weise, die der beim Grundbuchsystem vorgesehenen Art und Weise ähnelt, jedoch unter Zugrundenahme der Regeln des Verwaltungsverfahrens. Sämtliche mit dem neuen Gesetz vorgesehenen Neuerungen sind problematisch. Eine Alternative zu den neuen Lösungen wäre eine Erneuerung der Grundbücher, die bereits auf ca. 60 Prozent des Serbischen Staatsgebietes vorliegen. Der jetzige nicht aktualisierte Stand der Grundbücher ist nicht die Folge ihrer Beschaffenheit, sondern des nicht aktualisierten Standes des Liegenschaftskatasters und der untätigen Haltung der Inhaber von gesellschaftlichen Eigentumsrechten an Liegenschaften. In der Praxis wurde eine

* Radovan Čogurić, Richter am Obersten Gerichtshof Serbiens.

große Schwerfälligkeit der für die Einrichtung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörden deutlich. Daher war die Einführung eines Einheitlichen Registers ein erfolgloses Experiment und eine falsche strategische Entscheidung. Das Liegenschaftskataster und das Grundbuch sollten aufgrund ihrer verschiedenen Bestimmungszwecke voneinander getrennt bleiben, doch die Grundbücher sollten aktualisiert und auf dem gesamten serbischen Staatsgebiet eingeführt werden. Eine derartige Lösung könnte wesentlich zuverlässiger, preiswerter und schneller sein, so dass die gesamte Arbeit innerhalb von drei bis fünf Jahren abgeschlossen werden könnte.

Schlüsselbegriffe: *Grundbuch. – Einheitliches Register. – Grundstückskataster. – Liegenschaftskataster.*

УДК 347.235:004.65

Небојша Шаркић*

КОМПЈУТЕРСКА ОБРАДА КАО РАЗЛОГ ЗА УВОЂЕЊЕ ЈЕДИНСТВЕНЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ

Компјутерска обрада података се истиче као један од разлога за увођење јединствене евиденције. Прикупљање и компјутерска обрада података о простору на једном месту неспорно је рационално. Међутим, компјутерска обрада података могућа је и без укидања земљишне књиге. Поверавање вођења правне евиденције геодетском заводу није оправдано. Предлаже се успостављање јединствене базе података без укидања земљишне књиге. Коначну одлуку о могућем укидању земљишне књиге треба донети по формирању јединствене базе података.

Кључне речи: *Компјутерска обрада. – Земљишна књига. – Јединствена евиденција.*

УВОДНО РАЗМАТРАЊЕ

Један од разлога који је истицан као аргумент приликом предлагања јединствене евиденције, била је компјутерска обрада података. Заговорници новог концепта истицали су предности јединствене евиденције и са тог аспекта.

По нашем уверењу, овај аргумент нема никаквог ваљаног основа, као уосталом, ни други.

Компјутерска обрада на данашњем ступњу технологије потпуно омогућује вођење евиденција на различитим местима, а потом и њихово синтетизовање. По нашем мишљењу, неупоредиво важније је питање располагања подацима и одговорности за унете податке. Држава је власник података, она одговара за тачност

* Др Небојша Шаркић, научни сарадник.

података и одлучује о томе коме ће их дати на располагање и под којим условима.

Да бисмо ово питање правилно сагледали, потребно је да детаљније објаснимо систем функционисања информационог система државних органа.

ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ ДРЖАВНИХ ОРГАНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

У Републици Србији донет је недавно Закон о информационим системима. Овај закон регулисао је основу информационог система Републике коју чине три базе података – база података о простору, база података о правним лицима и предузећима и база података о физичким лицима, тј. грађанима на територији Републике. Законом су дефинисани друштвени субјекти одговорни за формирање и одржавање података у наведеним базама података, као и основни елементи којима се дефинишу начини и структуре којима се ови подаци стављају на располагање свим државним органима кроз заједничку базу података, која на тај начин чини фундус информационог система Републике Србије.

1. База података о грађанима свакако је најсложенија и најкомплекснија база података. Нажалост, традиционализам и у овој области довео је до тога да основу ове базе података чине подаци које поседује Министарство унутрашњих послова. Искуства из упоредног права углавном нам указују да се оваква база података води при статистичким заводима, а у нешто мањем броју земаља при Министарству правде. Но, у овом раду то и није од већег значаја, с обзиром на чињеницу да ћемо се бавити, пре свега, начином коришћења ових података.

База података о грађанима, дакле, представља основну базу података у коју се уносе сви подаци релевантни за једног грађанина. Наравно, то су датум и место рођења, пол, матични број, држављанство, место становања и боравишта, стицање и промена држављанства, брачно стање, родитељство, промена пола, смрт и сл. Ова база података не подразумева никакве тајне или недозвољене податке о грађанима, нити било шта што утиче на њихов друштвени углед или положај и најчешће се користи у раду државних органа кад су у питању:

- избори, јер она представља основ за формирање бирачких спискова, добијање одређених докумената (лична карта, пасош, возачка дозвола и сл.),
- пријава боравишта или пребивалишта,

- промена адресе стана,
- издавање одређених потврда и сагласности и слично.

Она је доступна релативно широком кругу извршилаца, и због тога се у њу не могу уносити они подаци који подразумевају било какву дискрецију, или заштиту личности. Комуницирање са овом базом података релативно је једноставно, јер је прилагођена за коришћење од стране великог броја извршилаца, и то у свакодневном раду.

2. База података о предузећима и занатским радњама састоји се из евиденције свих предузећа разног облика организовања и занатских радњи. Практично, сви правни субјекти по одређеној шифрованој номенклатури налазе се у овој бази података. Она се формира на основу регистрације код Привредног суда и код Завода за статистику приликом одређивања статистичког броја, а садржи у себи све оне елементе који су неопходни приликом регистрације предузећа:

- назив предузећа,
- врста и облик доминантног својинског односа,
- евентуално облик организовања,
- седиште,
- основне делатности,
- власник или директор,
- број рачуна и сл.

Она је потпуно комплементарна са евиденцијом коју води Завод за обрачун и плаћање – Народна банка Југославије, те се њеним коришћењем могу добити и жиро рачуни, као и други подаци који су неопходни за рад једног правног субјекта. Ова база података по природи ствари мање се користи у свакодневном раду, али има изузетан значај. Перспективно ће се допуњавати комплетирањем података из два субјекта: Завода за статистику и информатику и Регистра Привредног суда у Београду. Она практично може обезбедити све релевантне информације када су у питању правна лица.

3. База података о простору такође је од изузетног значаја. Она у својој структури садржи три нивоа:

- Први ниво, тзв. подземне инсталације и водове, као посебан катастар подземних објеката води Републички геодетски завод преко својих организационих јединица. Ту се уносе сви технички подаци о инсталацијама које су испод земље (електроводови, водовод и канализација, ПТТ линије, подземни тунели, склоништа, друге инсталације или постројења).

- Други ниво представља само земљиште, и то је база података о земљишту. Ова база података састављена је као збир правних и техничких докумената и њена структура је детаљно разрађена новим Законом о јединственој евиденцији, премеру и катастру.
- Трећи ниво представља евиденцију онога шта се налази на земљишту (зграде, фабрике, постројења, путеви, аеродроми и сл.).

Апликације садрже:

Земљишна књига:

1. Унос података земљишнокњижног улошка
2. Преглед података земљишнокњижног улошка
3. Преглед података А листе
4. Преглед података Б листе
5. Преглед података В листе
6. Преглед података преко броја парцеле
7. Преглед података преко улице и кућног броја
8. Преглед података преко презимена и имена корисника
9. Штампање извода из земљишних књига
10. Архивирање збирке исправа – претежно по години и броју предмета

Катастар:

1. Парцеле и корисници
2. Ажурирање парцела и корисника
3. Претраживање података катастарског операта преко броја парцеле (име и презиме)
4. Штампање свих уверења и извода из евиденције катастарског операта

Сви подаци се издају и штампају на лицу места.

Физичким приближавањем евиденција земљишних књига и катастра и повезивањем у отвореном режиму, омогућено је да се на терминалима, било у катастру било у земљишној књизи, виде сви подаци из обе ове евиденције.

К А Т А С Т А Р

ПАРЦЕЛЕ

——— / ———

УВИД У ПОДАТКЕ
АЖУРИРАЊЕ ПОДАТАКА
ПРЕГЛЕД СТАРОГ СТАЊА

КОРИСНИЦИ

——— / ———

УВИД У ПОДАТКЕ
АЖУРИРАЊЕ ПОДАТАКА
ПРЕГЛЕД СТАРОГ СТАЊА
УВИД ЗА СВЕ К.О.
ЛИСТАЊЕ ПРОМЕНА

СТАНОВИ

——— / ———

УВИД У ПОДАТКЕ – СТАНОВИ
АЖУРИРАЊЕ ПОДАТАКА О СТАНУ
СТАРО СТАЊЕ

ТЕРЕТИ

——— / ———

ИНТАБУЛАЦИЈА
УВИД У ПОДАТКЕ – ТЕРЕТИ
АЖУРИРАЊЕ БАЗЕ – ТЕРЕТИ
СТАРО СТАЊЕ БАЗЕ – ТЕРЕТИ

АЛАТИ

——— / ———

ПРЕТРАЖИВАЊЕ ПОДАТАКА
ПРЕНОС ПОДАТАКА НА ЕКРАН
ПРЕНОС ПОДАТАКА НА ШТАМПАЧ
ПРЕНОС ПОДАТАКА НА ДИСКЕТУ – ДИСК
ПРЕНОС ПОДАТАКА У БАЗУ ЗА ПОВЕЗИВАЊЕ

СУМ. КАТ. ПРИХОДА

——— / ———

ПО ПОСЕДОВНОМ ЛИСТУ

ПРЕКО ПРЕЗИМЕНА

ПРЕКО БРОЈА П.Л.

УКУПНО ЗА ПОЛ. ОПШТ.

ИЗЛАЗ

——— / ———

ПРОМЕНА КАТ. – ОПШТИНЕ

ПОВРАТАК У ДБАСЕ IV

ИЗЛАЗ – КРАЈ РАДА

З Е М Љ И Ш Н А К Њ И Г А

УПИС У ЗЕМ. К.

——— / ———

ИЗБОР ОПШТИНЕ

УПИС

БРИСАЊЕ

ПАКОВАЊЕ

ДЕАКТИВИРАЊЕ БА.

ПРЕГЛЕД ЗЕМ. К.

——— / ———

ПРЕГЛЕД ПО РЕДОСЛЕДУ УПИСА

ПРЕГЛЕД ПО ЛИСТОВИМА

ПРЕГЛЕД ПО БРОЈУ ЗКУЛ

ПРЕГЛЕД ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

ПРЕГЛЕД ПО УЛИЦИ И БРОЈУ

ПРЕГЛЕД ПО ИМЕНУ И ПРЕЗИМЕНУ

ПРЕГЛЕД ПО ИМЕНУ И ПРЕЗИМЕНУ – БРОЈ

ПРЕГЛЕД СТАРОГ СТАЊА

ШТАМПА ЗА ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

——— / ———

ПРЕПИС ЗЕМ. КЊИГЕ У.

ИЗВОД ИЗ ЗЕМ. К. У.

АЖУРИРАЊЕ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

——— / ———

ИЗМЕНЕ - А - ЛИСТА

ИЗМЕНЕ - Б - ЛИСТА

ИЗМЕНЕ - В - ЛИСТА

ИЗМЕНЕ ПЛОМБЕ

ИЗЛАЗ

——— / ———

ПРЕНОС ПОДАТАКА НА ДИСКЕТУ

ПОВРАТАК У ПРЕТХОДНИ MENY

У правничкој јавности око ове базе података било је доста расправа, јер је врло озбиљна критика била упућивана републичком законодавцу због практичног укидања земљишнокњижног система. Земљишнокњижни систем, који је на ова подручја дошао под утицајем аустроугарског права, био је доминантан у републикама бивше СФРЈ које су претходно биле под утицајем аустроугарског правног система. Сада је у Републици Србији земљишна књига, као доминантан облик евидентирања својине, остала у проценту од око 25, али је тај проценат неупоредиво већи када се говори о објектима нпр. становима, зградама и сл., зато што је земљишна књига, осим Војводине, заживела и у Београду и централном делу Србије. Но, било како било, закон је ова овлашћења пренео на Републички геодетски завод који сада, коришћењем нових информационих технологија прави тзв. јединствену евиденцију. Она подразумева збир правних и техничких података о простору. То је свакако добар концепт, када говоримо о јединственом вођењу података и јединственом коришћењу података. Нико разуман не би могао да се супротстави концепту да се на једном месту, уз помоћ нових технологија води јединствена евиденција правних и техничких података о земљишту. Но, као што земљишнокњижни судија није могао да врши снимања на терену, цепање парцеле или било какав посао везан за геодетску струку, сасвим је сигурно да ни стручњаци геодетске управе у оквиру Републичког геодетског завода, не могу ваљано обављати питања правног вођења ових евиденција.

Као посебан аргумент морамо истаћи и прецизност земљишне књиге, уписе разних терета и деликатна питања евидентирања власништва. Заиста је тешко поверовати да ће један државни орган, чија је, основна делатност, ипак, геодетска струка, имати довољно знања, искуства и слуха за тако танана питања као што су евиденције о власништву. Но, тренутна ситуација је таква, рок за примену закона од 10 година тече и ми констатујемо да се подаци о непокретности ипак могу користити уз помоћ нових технологија. Да ли ће седиште тих нових збирних информатичких јединица бити у Геодетском заводу, у земљишној књизи суда или на оба места, то је ствар законодавца (правно-политичка одлука), али је за нас као потенцијалне кориснике веома важно да се ови подаци могу добити уз помоћ нових технологија.

Као што смо рекли, информациони систем државних органа заснован је на три основне базе података. Држава је власник свих података и она сасвим разумљиво има право да управља тим подацима, да одређује државни орган који ће бити задужен за њихово чување, да одлучује коме ће се и под којим условима подаци давати, као и да на други начин располаже назначеним подацима. У сваком случају, значај ових података је изузетан и они, сасвим сигурно, представљају ресурс од општег значаја.

УМЕСТО ЗАКЉУЧКА

Као што смо напред назначили, наш генерални став је против укидања земљишне књиге и преношења овлашћења за вођење правних евиденција у Геодетски завод. Сви разлози који су изношени као аргумент за укидање земљишне књиге, базирали су се на тзв. практичним разлозима. Питање ажурности или неажурности је организационо питање, а не правно. Проблем се превазилази опредељењем државе и издвајањем новчаних средстава. Уосталом, као аргумент како ће Геодетски завод, као стручна институција за другу област решавати правна питања, истицано је ангажовање 400 стручњака правне струке. Дакле, исти број стручњака, па чак и мањи, потпуно је ажурирао стање земљишних књига.

Наш генерални став је, свакако у прилог остајања земљишне књиге као традиционално утемељење и правно сигурне евиденције. Њено постојање је од изузетног значаја и у другим сегментима друштвеног живота, а нарочито у области хипотекарних кредита и обезбеђивања права поверилаца.

У овоме раду, детаљније смо оспорили аргумент у вези са постојањем техничких евиденција информатичке природе. То, по нашем мишљењу значи, да ни овај аргумент не стоји, јер се сасвим сигурно пуњење података може вршити на одвојеним местима

(катастар и земљишно-књижни суд), а обједињени подаци могу се користити и код једног и код другог државног органа, као и код трећих лица којима држава одобри коришћење података.

Ми смо, свакако, за постојање јединствене евиденције, јер је њен значај неспоран, али то ни у ком случају не значи укидање земљишне књиге.

С тога је наш предлог, да се постојећи закон преиспита и измени, тако што ће земљишна књига остати на оним подручјима где је била устројена, иста ће се ажурирати и водити, а по дефинитивном успостављању система „јединствене евиденције: донети дефинитивна одлука да ли ће се земљишно-књижни систем проширити на читаво подручје, или укинути. Тек, када се истински провере оправданости нових решења, може се приступити укидању оних, која су се и код нас, али и у упоредном праву показала као добра.

Nebojša Šarkić*

COMPUTER PROCESSING AS A REASON FOR THE INTRODUCING OF A UNIFIED RECORD

Summary

Computer data processing is being pointed out as one of the principal reasons for introducing a unified record. However, that is not true as it enables data to be tackled from various centres and to be easily synthesized during their usage. According to the Act on Serbia's Information Systems, it includes three data bases: a data base on natural persons, a data base on companies and craftsmen shops, and a data base on land. This last one comprises three levels. The first level includes installations, pipes and cables under the surface of the land; the second level is the land itself, while the third level includes objects that are attached to the surface of the land. Data both from land register and cadastre are computer processed, enabling both kinds of records to be retrieved through computer systems of land registry and cadastre offices. The gathering and computer processing of real estate data in one centre is undoubtedly a rational and justified procedure, including a technological unification of legal and technical data on land. Nevertheless, it is not justified to entrust the geodetic institute with the legal records, primarily because of its specific expertise. The most important thing is the accessibility of the data, regardless of the place they are kept, enabled by

* Nebojsa Šarkić, Research Associate.

the use of new technologies. „Practical reasons" cited in arguments against land registers have no grounds. The process of updating the records is a question of organization, not of law, while computer data processing can be achieved without putting an end to land registers. Therefore, it is suggested that unified records be established, which implies the existence of a unified data base, but without abolishing the land register where it exists before the establishing of the unified data base has been completed. It is only then that the final decision on a possible abolishing of land registers should be made.

Key words: *Computer processing. – Land register. – Unified record.*

Nebojša Šarkić*

LE TRAITEMENT INFORMATIQUE EN TANT QUE RAISON DE L'INSTAURATION DE L'ENREGISTREMENT UNIQUE

Résumé

Le traitement informatique des données est souvent invoqué comme une des principales raisons justifiant l'instauration de l'enregistrement unique. Cependant, cette justification n'en est pas une, du fait qu'il permet de saisir de données à des endroits différents et d'en faire la synthèse simplement et facilement lors de leur utilisation. Selon la Loi sur les systèmes informatique de Serbie, ce système est composé de trois bases de données: une base de données sur les personnes physiques, une base de données sur les entreprises et les ateliers artisanaux, et une base de données sur le sol. Cette dernière distingue trois niveaux. Les installations souterraines et canalisations constituent le premier niveau, les terrains le deuxième, et les bâtiments se trouvant sur les terrains le troisième niveau. Sont traitées informatiquement aussi bien les données du livre foncier que celles du cadastre ce qui permet de voir les deux enregistrements sur les terminaux tant du cadastre que du livre foncier. Saisir et traiter informatiquement les données sur le terrain en un seul endroit est sans aucun doute un procédé rationnel et justifié, y compris l'unification technologique des données juridiques et techniques sur le terrain. En revanche, confier l'enregistrement juridique à l'Institut de géodésie n'est pas justifié, surtout si l'on a en vu la formation professionnelle des cadres dont il dispose. Ce qui est le plus important, quelle que soit l'administration qui les tient, c'est que les données puissent être disponibles en utilisant de nouvelles technologies. „Les raisons pratiques" invoquées pour justifier la suppression des livres fonciers ne tiennent pas; la non mise à jour est une question d'organisation et non de droit, et le traitement informatique des

* Dr Nebojša Šarkić, collaborateur scientifique.

données est possible sans pour autant exiger la suppression du livre foncier. On propose donc la mise en place d'un enregistrement unique au sens d'une base de données unique, mais sans suppression du livre foncier là où il existe déjà, avant le terme fixé pour mener à bien le processus de mise en place d'une base de données unique. C'est seulement après ce terme qu'il conviendra d'adopter une décision définitive sur l'eventuelle suppression du système des livres fonciers.

Mots-clés: *Traitement informatique. – Livre foncier. – Enregistrement unique.*

Nebojša Šarkić*

COMPUTERVERARBEITUNG ALS GRUND FÜR DIE EINFÜHRUNG EINES EINHEITLICHEN REGISTERS

Zusammenfassung

Die elektronische Datenverarbeitung wird als einer der bedeutendsten Gründe für die Einführung eines Einheitlichen Registers angegeben. Doch weil damit die Fortführung von Angaben von verschiedenen Stellen aus, sowie deren unkomplizierte und einfache Synthetisierung bei einem Zugriff darauf möglich gemacht werden, ist sie das nicht. Laut Gesetz über Informationssysteme in Serbien setzt sich dieses System aus drei Datenbanken zusammen: einer Datenbank über natürliche Personen, einer Datenbank über Unternehmen und Handwerksbetriebe und einer Datenbank über die räumlichen Verhältnisse. Die Datenbank über die räumlichen Verhältnisse setzt sich aus drei Ebenen zusammen. Die erste Ebene bilden unterirdische Installationen und Leitungen, Grundstücke oder Flurstücke bilden die zweite - und die Objekte, die sich auf den Grundstücken befinden, bilden die dritte Ebene. Elektronisch werden sowohl die Angaben aus dem Grundbuch, als auch die Angaben aus dem Liegenschaftskataster bearbeitet, wobei die Möglichkeit gegeben ist, beide Register, sowohl das Kataster als auch das Grundbuch, auf dem Bildschirm abzurufen. Die Zusammenlegung und elektronische Verarbeitung von Raumangaben auf einer Stelle ist zweifellos ein vernünftiger und plausibler Vorgang, vor allem da dabei rechtliche und technische Raumangaben technologisch vereinheitlicht werden. Doch die Betauftragung des Amts für Geodäsie mit der Führung des Rechtsregisters ist nicht plausibel, vor allem vor dem Hintergrund des Bildungsprofils des dort beschäftigten Personals aus betrachtet. Am wichtigsten scheint, dass der Zugriff auf die Angaben, ungeachtet des Umstands, von wem sie geführt werden, durch Einsatz von neuen Technologien ermöglicht werden soll. Die praktischen Gründe", mit denen man die Abschaffung der Grundbücher

* Dr. Nebojša Šarkić, Wissenschaftlicher Mitarbeiter.

untermauern wollte, sind unberechtigt; der nicht aktualisierte Stand ist eine organisatorische und keine rechtliche Frage, und elektronische Datenverarbeitung ist auch ohne Abschaffung des Grundbuchs möglich. Daher wird die Einrichtung eines einheitlichen Registers im Sinne einer einheitlichen Datenbank vorgeschlagen, wobei jedoch das Grundbuch in jenen Gebieten, in denen es existiert, nicht abgeschafft werden sollte, bevor das Verfahren der Einrichtung einer einheitlichen Datenbank abgeschlossen ist. Im Nachzug daran gilt es, eine endgültige Entscheidung über die mögliche Abschaffung des Grundbuchsystems zu treffen.

Schlüsselbegriffe: *Elektronische Datenverarbeitung. – Grundbuch. – Einheitliches Register.*

УДК 347.235:347.136
347.919.3:347.235

Лепосава Карамарковић*

СИСТЕМ ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА И ЈЕДИНСТВЕНЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ

(Аргументи за и против – са посебним осврtом на поступак уписа права и правне лекове)

Значајније новине предвиђене новим системом евиденције непокретности су могућност уписа државине и увођење начела јединствености евиденције и официјелности уписа. Поступак уписа различито је уређен у периоду устројавања и у периоду одржавања јединствене евиденције. Од правних лекова, земљишнокњижни систем предвиђа жалбу, ревизију и брисовну тужбу, док јединствена евиденција предвиђа различите правне лекове у периоду устројавања и у периоду одржавања евиденције.

Кључне речи: *Јединствена евиденција. – Земљишне књиге. – Упис права. – Правни лекови.*

Још од 1986. године до данас – 2000. године, траје расправа pro et contra јединствене евиденције катастра непокретности. Ради разјашњења личног става о овој дилеми која прати Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима од првих расправа о потреби јединствене евиденције до данас, изнећу неколико чињеница о стању евиденције непокретности код нас које су га одредиле.

Ово научно и стручно саветовање схватам као наставак аргументоване расправе и изјашњавања за и против нове јединствене евиденције непокретности, указивањем на предности и мане већ законски уређене а делимично и фактички и правно установљене нове јединствене евиденције.

Надам се да ће овим саветовањем расправа бити окончана и да ће сви посленици струке пружити подршку примени овог закона,

* Мр Лепосава Карамарковић, адвокат, раније судија Врховног суда Србије.

тако што ће усвојити дата решења, за која се са искреним убеђењем залажем.

ОПШТЕ НАПОМЕНЕ О РАЗЛОЗИМА УВОЂЕЊА ЈЕДИНСТВЕНЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ

Скоро истовремено, на подручју Југославије почело је оснивање и катастра и земљишних књига – доношењем Закона о катастру 1928. године и Закона о земљишној књизи 1855. године.

Катастар земљишта устројен је на целој територији Југославије, а земљишне књиге су основане и постоје само на делу њене територије. Катастар земљишта је основна евиденција о фактичком стању на земљишту и објектима на њему. Од устројавања катастра ову јавну евиденцију непокретности воде органи управе.

Земљишне књиге су од оснивања до данас јавне књиге у које се уписују непокретности: земљиште и зграде, и стварна права на њима, као и нека облигациона права. Земљишне књиге воде судови.

На појединим подручјима, на којима нису устројене земљишне књиге, постоји тапијски систем по коме се пренос својине на непокретности врши уписом у тапијске књиге и издавањем тапије. Књига тапија се не заснива на катастарским подацима него на описним подацима о положају и облику непокретности. И тапијску књигу воде судови.

После Другог светског рата нису донети нови земљишнокњижни прописи. Примењивала су се правна правила земљишнокњижног права садржана у земљишнокњижним законима донетим 1930. и 1931. године, а на основу члана 4 Закона о неважности правних прописа донесених пре 6. априла 1941. године (Закон о земљишним књигама; Закон о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига и Закон о земљишним деобама, отписима и приписима).

Тако је на подручју СФРЈ постојао систем двојног вођења евиденција на непокретностима (двојни систем: land record): катастар земљишта и земљишне књиге.

Док је катастар земљишта релативно уредно пратио и проводио промене на непокретностима, земљишна књига је постајала све неажурнија, а књига тапија се такорећи није ни водила.

Услед оцене о застарелости и неажурности, нефункционалности и ограничености података постојећег система евиденције непокретности и права на њима,[1] почињу интензивне активности

1 Д. Стаменковић, *Приручник за упис у земљишну књигу и катастар непокретности*, „Савремена администрација", 1993/III.

на обједињавању евиденција. Предлог Закона о премеру, катастру и уписима права на непокретностима разматра се октобра 1986. године. Томе је претходило усвајање Нацрта Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, којом приликом су обављене и спроведене широке консултације на којима су учествовали представници општина, општинских органа управе за геодетске послове, за имовинско-правне послове, општински и окружни судови, општинска јавна правобранилаштва и тужилаштва и већи корисници друштвене непокретности, представници геодетских радних организација и других организација, школске и високошколске установе и Војни географски институт[2].

У Предлогу закона изражено је јасно опредељење да се законом уреди како премер и катастар тако и уписи права на непокретностима, пошто се пошло од тога да су премер и катастар непокретности основ за уписе права својине и других стварних права на непокретностима.

Разлози за устројавање јединствене евиденције су следећи:

– Катастар земљишта је евиденција о фактичком стању, а земљишне књиге евиденција о правном стању на непокретностима (две евиденције које воде различити органи: земљишнокњижни судови, а катастар земљишта управни орган).

– Основну територијалну јединицу устројене евиденције на непокретностима представља катастарска општина. На подручју Републике Србије устројена је земљишна књига у 1268 катастарских општина, па земљишна књига постоји само у 21,7% катастарских општина у односу на укупан број катастарских општина. На осталом подручју постоји катастар земљишта, односно књига тапија.[3]

– И тамо где постоји, земљишна књига није увек ажурна, јер не уписује редовно промене права на непокретностима, а скоро ни за једну катастарску општину није сагласна са стањем у постојећем катастру земљишта пошто се дуго времена није одржавала. Не одржава се зато што је заснована на начелу добровољности уписа, па претпоставља дисциплину странака, која често изостаје. Поред тога, како је услов за промену у земљишној књизи плаћен порез на промет односно наслеђе, који није занемарљив, ималац исправе често одлаже упис до стицања могућности плаћања пореза.

2 Подаци садржани у образложењу Предлога Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима.

3 Коришћени подаци изнети су од стране Републичког геодетског завода на Саветовању Врховног суда у Врњачкој Бањи октобра 1999. године и на Копаоничким сусретима децембра 1999. године.

– Поред тога, општински судови у парницама у којима се расправља и одлучује о правима на непокретностима, у све већој мери користе податке катастарског операта, који се води код службе за катастар непокретности у погледу: броја парцеле, културе, класе, површине и носиоца права на непокретностима, зато што је стање у катастру ажурније а стање земљишне књиге није усаглашено.

– Стање неажурности земљишне књиге последица је и чињенице да је на неким подручјима извршена обнова премера земљишта, што представља основу за катастар земљишта (требало би да представља основу и за земљишну књигу), али земљишна књига није обнављана после обнове премера.

Из свих ових разлога постоји евидентан проблем неажурности земљишних књига, који је могуће решити само њиховом обновом. За то би била нужна аутоматизација (јер је постојећи класичан начин вођења земљишне књиге очигледно спор и неефикасан). Вођење земљишних књига требало би аутоматизовати и то почев од прикупљања података на терену, њихове обраде, поступка излагања на јавни увид, до устројавања и одржавања евиденције. Наравно, за коришћење тог новог приступа у процесу рада било би нужно и опремити је одговарајућом рачунарском опремом и оспособити кадрове за коришћење те опреме, као и обезбедити потребна средства.

За послове устројавања катастра непокретности обезбеђени су сви ови услови, као и кадрови са правним факултетом и правосудним испитом (око 400 дипломираних правника са положеним правосудним испитом, према подацима из истог извора).

Тиме би отпао један од најчешће истицаних приговора за оснивање јединствене евиденције – кадровска опремљеност.

Заговорници земљишне књиге истичу да само суд и судије пружају пуну гаранцију квалитетног вођења земљишне књиге и уписа права на непокретностима. Међутим, уз пуно уважавање и стручности и искуства, чињеница је да у земљишнокњижним одељењима општинских судова на пословима уписа раде претежно кадрови са средњом стручном спремом – земљишнокњижни референти, а земљишнокњижни судија по правилу само потписује одлуке, разматрајући озбиљније предмете, што је и објективно условљено великим бројем предмета.

Из овог приказа чини ми се да несумњиво произлази да је земљишнокњижна евиденција незадовољавајућа и да је несумњиво нужна једна јединствена евиденција, која би садржавала потпуну евиденцију,[4] податке и о фактичком и о правном стању у погледу

4 Члан 43 Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима: „Израда катастра непокретности обухвата: утврђивање катас-

непокретности, која би обухватала податке о земљишту и о зградама, укључујући станове и пословне просторије, а евидентирала би све и облике својине који по уставу уживају исту правну заштиту.[5]

Устројавање нове евиденције, по мојој оцени, није одбацивање постојеће земљишнокњижне евиденције, њено уклањање као сувишне,[6] него стварање једне нове, потпуне евиденције, коју ће да води орган кадровски и материјално опремљен да ажурно прати и региструје све промене које се тичу непокретности и права на њима, користећи при том у највећој могућој мери (уз нужно ажурирање) податке из постојећих евиденција. Полазна основа за евиденцију права на непокретностима за новоустројену евиденцију о непокретностима јесу подаци из земљишне књиге, књиге тапија и катастра земљишта, с тим што ти подаци неће бити директно пренети, већ ће се претходно излагати на јавни увид, како би се усагласило правно и фактичко стање, као и постојеће стање земљишне књиге, књиге тапија и катастра земљишта. То је сигурна полазна основа за евиденцију права на непокретностима, уз поштовање начела на којима ће се водити нова евиденција и постићи да она, за разлику од земљишне књиге, буде тачна и ажурна, и сигуран ослонац у промету непокретности.[7]

У којој мери ће се нова јединствена евиденција заснивати на постојећим евиденцијама (земљишној књизи и катастру земљишта) биће приказано у одељку излагања о начину устројавања нове евиденције и њеном одржавању.

Како су очигледно превладали разлози да је нужно да се устрои јединствена евиденција, а сагласно Уставу СФРЈ реч је о материји из надлежности републичких закона, то су у претежном делу СФРЈ донети републички закони о евиденцији непокретности

тарске територијалне јединице, прикупљање података о непокретностима и правима на њима које не садржи катастар земљишта, катастарско класирање и бонитирање земљишта, излагање на јавни увид података из катастра земљишта, података премера и катастра, класирање земљишта и утврђивање података о правима на непокретностима, израду катастарског операта и устројавање збирке исправа."

5 Управо овако конципирана нова јединствена евиденција изложена је критици: „У републичком законодавству учињен је покушај да се разнородни елементи, чињенице и права споје у једну јединствену целину. То је учињено тако што је катастру придодата материја и жртвована је земљишна књига, решење се тражи у одбацивању постојеће евиденције и стварању нове јединствене евиденције." М. Орлић, „Разлози за и против" – излагање у Скупштини града 18. V 1992. године, стр. 3.

6 „Постојећој функцији катастра придодата је нова која се састоји у регистровању стварних и других права на непокретности. У овој функцији катастру је намењено да преузме улогу земљишних књига, да их учини сувишним и да их коначно уклони." М. Орлић, исто излагање.

7 Марко Тосовић, *Ка новом катастру*, Београд 1995, стр. 91: „Захваљујући изванредно постављеном систему прикупљања, чувања и приказа података, катастар временом стиче све више јавно поверење те и правну компоненту, тако да се у неким земљама спаја са регистрима о правима на непокретностима."

и права на њима,[8] по којима катастар непокретности постаје јединствена евиденција непокретности и права на њима. Устројством нове евиденције по одредбама тих закона, престају да важе земљишне књиге, књиге тапија и катастар земљишта, а сви послови уписа права на непокретностима прелазе искључиво у надлежност органа за геодетске послове.

У СР Србији, Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима донет 1988. године (*Службени гласника СРС*, број 17/88), доцније значајније измене 1992. (*Службени гласник* 83/92), а потом и Закон о изменама и допунама Закона (*Службени гласник* број 12/96). Устројавање и одржавање нове евиденције спада у делокруг Републичког геодетског завода, а послове обављају његове организационе јединице у општинама. Катастар непокретности, као јединствена евиденција, омогућава да се на једном месту евидентирају сви подаци о земљишту (начин искоришћавања, култура, класа); о објектима; о правима на непокретностима и носиоцима тих права. Катастар непокретности се израђује на основу премера, катастарског класирања и бонитирања земљишта и утврђених права на непокретностима.

I. УПИСИ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

Поступак уписа права на непокретностима, по Закону о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник РС* број 19/96 од 21. III 1996. године) регулисан је одредбама главе III А.[9] Предмет уписа у катастар непокретности су право својине и друга стварна права на непокретностима, одређена облигациона права која се односе на непокретности, реални терети и ограничења у располагању непокретностима, који су одређени овим законом. Ново решење у овом закону јесте то да се у катастар непокретности, у случајевима утврђеним тим законом уписује и држалац непокретности о чему ће касније детаљније бити речи. У битном, без значајнијих измена, задржани су и класични основи за упис, врсте уписа, а преузета су у основи и начела на којима се заснива систем вођења земљишних књига, уз уважавање неопходних специфичности, које земљишна књига не познаје. Тако је усвојено начело легалитета, јавности, начело тачности (поуздања), начело првенственог уписа, као и начело формалности, које налаже да стварна права на непокретностима могу да се стичу, да

8 СР БиХ 1984. године; СР Црна Гора 1984. године; СР Македонија 1986. године; СР Србија 1988. године.

9 Због тога што су одредбе о упису права на непокретностима садржане у закону начелнијег карактера, без потпуних правила за поступање, код уписа права примењују се и одредбе подзаконских аката: правилника, упутстава и инструкција, који су донети.

престају, да се ограничавају или укидају само уписом у катастар непокретности, а упис има конститутиван карактер када је основ уписа правни посао. Поред ових начела, која представљају класична начела, преузета из земљишнокњижног права, нови закон заснован је на начелу јединствене евиденције непокретности и права на њима. То значи да се тим законом уређују: државни премер; катастар непокретности и водова; уписи права на непокретностима, као и њихово одржавање и обнова. Поред овог начела, нови закон је прокламовао и *начело официјелности уписа*. Тиме је закон одступио од правила земљишнокњижног уписа, које се заснивало на начелу диспозиције. Упис права у јединственој евиденцији непокретности сада се темељи на начелу официјелности, што значи да се упис података о непокретностима и правима на њима врши по службеној дужности, тако што су судови, органи и организације дужни да, ради промене неког права или чињенице о којима се води евиденција, доставе своје одлуке односно исправе, а ту дужност имају и грађанска и грађанскоправна лица, када се ради о правном послу.

Правила поступка о упису права

Одредбама Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима уређен је поступак уписа права на непокретностима, као посебна врста управног поступка. На питања која овим законом нису регулисана, примењују се правила општег управног поступка садржаног у Закону о општем управном поступку (*Службени лист СРЈ* број 33/97).

За упис права на непокретностима надлежан је Републички геодетски завод – организациона јединица у општини на чијој се територији налази непокретност.

Упис права на непокретност врши се по службеној дужности и по захтеву странке.

Решење којим се одлучује о упису представља правни акт.

Законом је прописан поступак уписа права на непокретностима:

– излагање на јавни увид података премера катастарског класирања земљишта и утврђивање права на непокретностима, при изради катастра непокретности (устројавање нове евиденције);

– упис права приликом премера за катастар непокретности.

1. Уписи права на непокретности у поступку устројавања нове евиденције

До овере катастарског операта од стране Републичког геодетског завода, сви уписи у катастар непокретности (који се устројава) воде се као ПРИВРЕМЕНИ, па се у току излагања података

о непокретностима и правима на њима не могу издавати било какви изводи или преписи о непокретностима које су предмет излагања.

Након окончаног поступка прикупљања података о непокретностима и правима на њима, попуњавају се листови непокретности, прикупљени подаци се упоређују са подацима из земљишне књиге, књиге тапија, односно катастра земљишта. У случају несагласности тих података о правима на непокретностима, *преузимају се* подаци из земљишне књиге односно књиге тапија, остали подаци о непокретностима из катастра земљишта и њима се попуњавају листови непокретности. Начин утврђивања права на непокретностима зависи од тога да ли на подручју за које се врши израда катастра непокретности постоји само катастар земљишта или поред катастра земљишта постоји и земљишна књига односно књига тапија.

а) У катастарским општинама у којима постоји само катастар земљишта, утврђивање права на непокретностима врши се тако што за носиоца права на земљишту комисија одређује једно од лица из члана 69а, ст. 3, т. 1 до 4, према стању последњег уписа у катастар земљишта, с тим што ће изузетно, према ставу 3 овог члана, за носиоца права на земљишту одредити лице које није уписано у катастар земљишта, ако приложи исправу подобну за стицање, односно за упис права, и ако то право изводи из права лица које би, у смислу става 3 члана 69а, могло да буде одређено за носиоца права. Тек ако се на изложени начин не може одредити носилац права, стичу се услови за упис *држаоца* земљишта.

Лице које комисија одреди за носиоца права на земљишту, односно за држаоца земљишта, одредиће се и за носиоца права на објектима, односно за држаоца објеката на земљишту. У питању је поступак уписивања, устројавања нове својинске евиденције (у одсуству својинске евиденције на подручју без земљишних књига), који је скоро идентичан поступку оснивања земљишних књига.[10]

б) У катастарским општинама у којима поред катастра земљишта постоји и земљишна књига, односно књига тапија, за носиоца права одредиће се лице које је *последње* уписано у земљишној књизи, односно књизи тапија, то јест лице које пружи исправу подобну за стицање права у складу са законом, на основу које то право изводи из права лица које је последње уписано. У случају неслагања података катастра земљишта са подацима из земљишне

10 М. Кукољац, *Земљишно књижно право*, Финансијски студио, Београд 1968, стр. 27: „У поступку оснивања земљишних књига право је странака да саме реше спорна питања својим споразумом, или ће се то питање разрешити извиђањем и доказивањем или ће странке да поведу парницу код надлежног суда који једино може мериторно да одлучи о спорном питању власничког односа."

књиге, односно књиге тапија, извршиће се њихово усклађивање, с тим што *основу* за излагање података *о правима на непокретностима* у том случају чине подаци из земљишне књиге, односно књиге тапија, а основу за излагање *осталих података* о непокретностима чине подаци из катастра земљишта и накнадно прикупљени подаци које не садржи катастар земљишта.

Из ових правила поступања произлази несумњив закључак да се, при устројавању нове евиденције, подаци о правима на непокретностима који су садржани у земљишној књизи максимално користе и поштују и да представљају основу за упис права на непокретностима.

Нова решења у одредбама закона о упису права на непокретностима приликом устројавања јединствене евиденције јесу:

– упис држаоца зграде,

– упис држаоца земљишта,

– условни упис права на објекту.

Упис држаоца зграде

По одредбама овог закона, на градском грађевинском земљишту извршиће се упис држаоца зграде односно другог грађевинског објекта, изграђеног без дозволе (када дозвола услов за градњу) или уз прекорачење дозволе, као и у случају да је прибављена грађевинска дозвола али није издата употребна дозвола. Тиме се евидентира постојање зграде и држаоца објекта, ажурно се региструје фактичко стање и прате промене до испуњења услова за стицање права. Држалац објекта ће постати носилац права када прибави грађевинску и употребну дозволу, односно кад стекне право на земљишту на коме је уписан као држалац објекта.

Упис држаоца земљишта

Ако у поступку излагања података и утврђивања права на непокретностима сагласно одредби члана 69а не може да се утврди које лице испуњава услове за носиоца права на земљишту, лице које је последње уписано у катастар земљишта уписаће се као држалац земљишта, уколико је у његовом поседу, а ако није уписано у катастар земљишта, онда лице за које се из прикупљених података утврди да је у поседу земљишта. Могућност уписа држаоца на земљишту допуштено је само на подручју где не постоје земљишне књиге.

Циљ ове одредбе је да се према фактичком стању евидентира држалац, да му се пружи државинска заштита и да протеком рока фактичко стање прерасте у правно.

Условни упис права на објекту

Независно од тога да ли на подручју катастарске општине, за коју се врши излагање, постоји само катастар земљишта или поред тога и земљишна књига односно књига тапија, уписаће се као власник објекта лице које је изградило објекат на основу грађевинске дозволе (или су само изведени знатни радови и стављен је под кров) и у складу са грађевинском дозволом, уколико је то лице уписано као носилац права на земљишту. Ово је условни упис; услов је раскидан, пошто ће се брисати ако се у року од једне године од дана почетка примене катастра непокретности не прибави употребна дозвола.

Упис података о начину коришћења земљишта утврђених у поступку излагања на јавни увид података премера и катастра, класирања земљишта и утврђивања права на непокретностима, вршиће се и без доказа да су измирене обавезе у погледу накнаде због промене намене пољопривредног земљишта и плаћања пореза на промет апсолутних права.[11]

2. *Уписи права у поступку одржавања премера и катастра непокретности*

У ову материју унето је најмање измена. Задржано је правило земљишнокњижног уписа о исправама које су основ за упис права:

– исправа о правном послу и

– акт надлежног органа.

Лице овлашћено за вођење поступка цени подобност исправе за упис са становишта принудних прописа.

Сагласно изнетим уписима у поступку устројавања евиденције, за упис држаоца земљишта односно условни упис власника на објекту који није изграђен сагласно дозволама, предвиђени су и одговарајући уписи права у поступку одржавања:

– на захтев лица које је у поступку устројавања нове евиденције уписано као држалац земљишта, извршиће се упис права на том земљишту уколико је од дана почетка примене катастра непокретности прошло две године, а за то време треће лице не захтева упис на основу подобне исправе;

– по службеној дужности надлежна служба ће извршити брисање носиоца права и упис држаоца објекта за који је издата грађевинска дозвола и објекат стављен под кров, ако то лице у року од једне године није прибавило употребну дозволу.

11 Комисија за излагање је дужна да након извршеног уписа обавести државни орган надлежан за утврђивање и наплату јавних прихода, односно државни орган надлежан за послове пољопривреде.

а) Упис права на непокретностима на основу приватне исправе (правног посла)

Према усвојеном начелу уписа (формалном начелу), усвојеном у нашем и аустријском праву, стварна права на непокретностима се стичу и престају уписом у одговарајуће јавне књиге о евиденцији непокретности, када је основ стицања уговор, док у француском праву упис у листе непокретности (франц. „fischier imobilier") има информативно дејство.[12] Тако је упис један захтев форме, која се мора испунити при преносу права на непокретности.[13] Одредбом члана 20 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђем. Само када је непокретност прибављена правним послом, својина се стиче применом одредбе члана 33 истог закона, уписом у јавну књигу. Дакле, поред пуноважног правног посла титулуса, потребан је и начин стицања, модус – упис у јавну књигу у коју се уписују права на непокретностима.

Међутим, упис је и каузалан. Он нема значај стицања права на непокретностима ако не почива (није заснован) на пуноважном правном основу – уговору о промету непокретности подобном за пренос и конституисање стварних права. Значи, сам упис не може да постоји самостално, независно од правног посла.

Услови које приватна исправа (уговор) треба да испуњава за упис јесу:

– да потписи буду оверени у суду;

– да исправа садржи тачну ознаку непокретности за коју се тражи упис;

– да садржи клаузулу интабуланди (изричиту изјаву књижног претходника да пристаје на промену у смислу уписа новог носиоца права на непокретности).

Ови услови морају бити испуњени независно од чињенице да за пуноважност одређеног уговора законом није прописана форма.[14]

12 М. Гостовић, *Ка новом катастру*, Грађевински факултет, Београд 1995, стр. 39: „Посебна евиденција листе непокретности (франц. „fischier imobilier") региструје правне ситуације."

13 В. Спаић, *Грађанско право*, страна 280.

14 О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право*, „Научна књига", Београд 1986. стр. 555. „За укњижбу земљишнокњижних права потребно је да буде састављена исправа о правном основу (земљишнокњижна или табуларна исправа). Писмена исправа тражи се и онда када та форма није услов за пуноважност правног посла који служи као правни основ за упис."
Одредбом члана 327 Закона о браку и породичним односима, за уговор о деоби заједничке имовине (покретне или непокретне) нужно је да буде сачињен у писменој форми. Значи, ако уговор испуњава тај законом прописан захтев форме, он је пуноважан, али без овере потписа уговарника исти не може да произведе дејство уписа у јавну књигу о евиденцији непокретности.

Дакле, упис права на непокретностима има конститутиван карактер у смислу да се њиме стиче право својине на непокретностима само када је основ тог уписа приватна исправа – уговор о промету непокретности. С обзиром на строге и у закону прецизно утврђене услове под којима се може извршити упис права на непокретностима на основу правног посла, као и на утврђене обавезе органа који врши упис права на основу исправе о правном послу да, уколико је иста непотпуна или непрецизна, мора предузети мере да се непрецизност и непотпуност отклоне – то изгледа да је схватање да само суд може да дозволи упис на основу правног посла, а не и орган управе, такође неутемељено и неосновано.

б) Упис на основу јавне исправе

Јавну исправу, као основ за упис права на непокретностима издају у прописаном облику, у границама своје надлежности орган односно организација у вршењу јавних овлашћења. Јавне исправе подобне за упис су следеће:

– судска пресуда;

– правноснажно судско решење о досуђивању непокретности на јавној продаји;

– правноснажно решење о експропријацији са накнадом у другој непокретности;

– судско поравнање.

Упис права на непокретностима која су утврђена овим јавним исправама, нема конститутиван карактер за стицање права на непокретностима, као ни упис који се врши на основу решења о наслеђивању.

П. ПРАВНИ ЛЕКОВИ

1. Правни лекови у поступку уписа у земљишне књиге

а) Жалба

Против свих решења донетих по молби за упис у земљишну књигу странке могу уложити жалбу окружном суду, као другостепеном.

Жалба има деволутивно и суспензивно дејство.

б) Ревизија

Против другостепеног решења, по ставу судске праксе, ревизија је као ванредно правно средство, дозвољена. Дозвољеност

ревизије против решења цени се према вредности на коју је плаћена судска такса.[15]

в) Тужба против земљишнокњижних уписа (брисовна тужба)

Док се жалбом нападају одлуке суда по поднетим молбама за упис, дотле се тужбом за брисање нападају коначне, већ спроведене одлуке, односно већ извршени уписи, па у томе и лежи основна разлика између жалбе и тужбе за брисање.[16]

За разлику од жалбе на решење донето поводом молбе за укњижбу, коју може да изјави само странка у том поступку, тужбу може да поднесе свако лице које је извршеним уписом повређено у свом, већ постојећем, исказаном земљишнокњижном праву.

О тужби за брисање одлучује општински суд, чија се месна надлежност одређује према одредби члана 52 Закона о парничном поступку.[17]

Предмет спора је тужбени захтев за брисање укњижбе и успостављање претходног земљишнокњижног стања. Не напада се исправа (приватна или јавна) која је служила као основ за упис, јер у њеном доношењу, односно сачињавању, тужилац није учествовао, па нема активну легитимацију. Напада се само ваљаност извршеног уписа, подобност исправе да произведе одређену промену у земљишној књизи (укњижбу).[18]

Тужба за брисање уписа везана је за рок. У пракси судова се овај институт неретко меша и преплиће са правом више лица на исту непокретност (јачим правом).

---

15 За оцену права на ревизију против правноснажног решења другостепеног суда у земљишнокњижном поступку меродавна вредност је она вредност на коју је, за предлог којим се тражи упис у земљишну књигу или брисање уписа, плаћена судска такса. Ако такса на предлог није плаћена, меродавна је вредност означена у исправи на основу које се упис тражи, а ако вредност ни тако не може да се утврди ревизија се сматра дозвољеном. Саветовање грађанских и грађанскоправних одељења Савезног суда, врховних судова и Врховног војног суда од 26. XII 1991. године.

16 Д. Стаменковић, *Приручник за упис у земљишну књигу и катастар непокретности*, „Савремена администрација", Београд 1993, стр. 167.

17 „За суђење у споровима о праву својине и другим стварним правима на непокретностима, искључиво је надлежан суд на чијем се подручју налази непокретност."

18 „У брисовној парници суд одлучује само о ваљаности укњижбе с обзиром на подобност одређене исправе за укњижбу а не о стварним, материјалноправним односима странака у спору у погледу права на непокретност (начело формалног легалитета)" – Врховни суд Војводине, Рев. број 41/82.

2. Правни лекови у поступку примене Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима

За разлику од приказаног поступка уписа права у земљишне књиге, поступак уписа права у катастар непокретности је управни поступак, а решење о упису је управни акт којим се одлучује о предмету поступка.

Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, на посебан начин, због специфичне природе односа, прописано је одступање од правила општег управног поступка. Међутим, на сва питања поступка уписа, која нису уређена тим законом, примениће се правила општег управног поступка садржана у Закону о општем управном поступку (*Службени лист СРЈ* број 33/97).

У Закону о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник РС* број 12/96 од 21. III 1996. године) на различит начин је регулисано питање правних лекова

– у поступку излагања на јавни увид података премера и катастра, класирања земљишта и утврђивања права на непокретностима (устројавање катастра непокретности) и

– при упису права у поступку одржавања катастра непокретности.

а) *У поступку устројавања нове евиденције* подаци премера непокретности и подаци о класирању земљишта излажу се на јавни увид и у поступку излагања утврђују се права на непокретностима. Подаци, који у том поступку нису оспорени, сматрају се утврђеним и уписују се у катастар непокретности, а о оспореним, *по приговору* одлучује Комисија за излагање.

Против решења донетог по приговору може се изјавити *жалба* Републичком геодетском заводу. На тај начин је у поступак устројавања нове евиденције уграђен нови правни лек – жалба – који није постојао у поступку устројавања земљишнокњижне евиденције, чиме је обезбеђена провера законитости уписа од стране другостепеног органа. На основу коначног решења вршиће се упис права у лист непокретности.

Против решења донетог по жалби не може се водити управни спор. Евентуална грешка може да се исправи само *у судском спору*, на основу правноснажне одлуке којом би се утврдило стварно право тужиоца (спор о стварном праву).

Циљ оваквог поступка, који је сумаран, јесте да се на брз и ефикасан начин постигне највећи степен извесности о постојању

права. Судска одлука, донета након вођења спора ради утврђења стварног права тужиоца, у односу на уписаног, била би коректив извршеног уписа, а и њена последица је брисање истог и упис права тужиоца.

Овом поступку није иманентна (с обзиром на његову врсту и природу правила поступања при устројавању катастра непокретности) примена ванредних правних средстава предвиђених ЗУП-ом. Ванредна правна средства из ЗУП-а не могу се применити, без обзира што Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретности нису изричито искључена.

Није допуштена ни брисовна тужба, пошто се ради о устројавању нове евиденције са посебним правилима, а не о поступку уписа новог власника на основу приватних или јавних исправа, чиме би се повредила права уписаног власника на основу исправе која није подобна да изврши промену стања.

б) *У поступку одржавања премера и катастра непокретности,* врше се промене, односно нови упис права на основу одлуке надлежног органа или на основу исправе о правном послу. У овом поступку није предвиђено правно средство приговора, већ жалбе на решење којим се дозвољава односно одбија упис промене права. Право на жалбу прописано је одредбом члана 105 Закона. Првостепено решење у смислу члана 104 истог закона доноси Републички геодетски завод – организациона јединица у општини, а жалба се изјављује у року од 15 дана и о жалби одлучује Републички геодетски завод.

Кад се упис врши на основу одлуке надлежног органа или на основу исправе о правном послу, а у одлуци или исправи непокретности нису означене према подацима премера и катастра непокретности, орган који врши упис затражиће од органа који је одлуку донео или исправу о правном послу оверио да у одређеном року отклони недостатке. Тиме се прокламовано начело официјелности при упису шири и на већи степен овлашћена органа који врши упис, а циљ је да се обезбеди упис и региструје промена. Решењем ће се дозволити упис ако из података у катастру произлази да нема сметњи за упис; да је захтев у складу са садржином поднесених исправа; да исправе по врсти, форми и садржини испуњавају услове за уписе права на непокретностима.

Другостепено решење Републичког геодетског завода је коначно, против њега се не може покренути управни спор пред Врховним судом Србије.

Отвара се питање да ли се против коначног решења донетог у том поступку, сагласно одредбама ЗУП-а које се супсидијарно

примењују, могу изјављивати ванредни правни лекови предвиђени ЗУП-ом.

На решење о упису донето у поступку одржавања била би *дозвољена ванредна правна средства предвиђена ЗУП-ом*: понављање поступка које може да се тражи из разлога таксативно набројаних у члану 239 ЗУП-а, а и орган који је донео решење којим је поступак завршен може сам да покрене поступак понављања по службеној дужности; укидање и мењање правноснажног решења уз пристанак или по захтеву странке (члан 255 ЗУП-а); и оглашавање решења ништавим (члан 257 ЗУП-а).

Такође, лице које сматра да је у поступку одржавања уписом права новог лица на непокретности повређено његово исказано (уписано) право на истој непокретности *може тужбом да тражи брисање уписа.*

О брисовној тужби је било речи, њоме се напада већ извршен упис и тражи брисање и успоставља пређашњег стања, без обзира да ли је тужилац лице које је учествовало у поступку у коме је донето решење о упису права, који се упис тужбом оспорава.

Чини се да није потпуно прецизно и исправно рећи да се жалба на решење о упису и тужба за брисање уписа међусобно не искључују.[19] То не значи да се оне могу поднети истовремено и паралелно. Оне стоје у таквом односу да брисовна тужба не може да се поднесе до коначности решења о упису промене коју то решење произведе (сам упис). Дакле, до одлуке о жалби на решење о упису, тужба је преурањена. Међутим, жалба и тужба за брисање уписа не искључују се у смислу да њих може да поднесе исто лице, али по наведеном редоследу.

Могућност вођења управног спора

По закону о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник Републике Србије* број 12/96 од 21. III 1996. године), против коначног решења о упису права на непокретностима у катастар непокретности није дозвољено вођење управног спора.[20]

Дакле, искључена је могућност вођења управног спора против коначних решења донетих по жалбама изјављеним на решења Комисије за излагање у поступку конституисања нове евиденције,

19 Д. Стаменковић, *наведено дело*, стр. 290: „Жалба и тужба се међусобно не искључују."

20 Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима објављеном у *Службеном гласнику Републике Србије* број 83/92 од 17. XI 1992. године, који је ступио на снагу 25. XI исте године, управни спор је био дозвољен.

као и против коначних решења Републичког геодетског завода донетих у поступку одржавања премера и катастра непокретности.

Почетак уписа права у катастар непокретности и престанак рада земљишне књиге

Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник Републике Србије* број 83/92 од 17. XI 1992. године) прописано је да ће се устројавање катастра непокретности вршити за подручје целе катастарске општине.

Законом о изменама и допунама Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник Републике Србије* број 12/96 од 21. III 1996. године), чланом 69г, прописано је да се израда катастра непокретности може вршити и за *делове* катастарских општина, из нарочито оправданих разлога. Тако би се нова евиденција катастра непокретности успостављала постепено и по катастарским општинама и по деловима тих општина. Тиме се омогућава провођење промене у земљишној књизи за део катастарске општине за коју се још не врши излагање (на подручју где постоји земљишна књига), односно, стварају се услови за брже устројавање нове својинске евиденције (на подручју где не постоји земљишна књига).

Законом је установљена *обавеза општинског суда* односно општинског органа управе да на захтев Републичког геодетског завода истом доставе земљишну књигу или њен део, односно књигу тапија за катастарску општину за коју се врши излагање, односно за део општине за који се врши излагање, најкасније до почетка излагања.

Обавеза је Републичког геодетског завода да организује и обезбеди услове да се поступак устројавања нове евиденције непокретности спроведе што хитније, зато што се од дана достављања земљишне књиге односно књиге тапија неће проводити промене за ту катастарску општину односно њен део, за који се врши излагање, све до стицања услова за провођење промена. До стицања услова за провођење промена пријаве за упис промена ће се достављати Републичком геодетском заводу – организационој јединици у тој општини. Тај период у коме се због техничких немогућности неће спроводити промене, мора бити што је могуће краћи, јер се промет не може зауставити, а упис права на непокретностима треба да уследи у најкраћем року после самог факта промета (овере уговора), да би се обезбедила правна сигурност.

Поступак се сматра окончаним када се по извршеном излагању на јавни увид података премера непокретности, катастарског класирања и података о правима на непокретностима, изради катастарски операт, посебно за сваку катастарску општину односно њен део.

Републички геодетски завод решењем потврђује операт, одређује дан почетка примене истог и даје га на коришћење и одржавање организационој јединици у општини, са овереним листовима непокретности заједно са збирком исправа.

Даном почетка његове примене престају да важе земљишне књиге, књиге тапија и катастар земљишта. Од тог момента је за ту катастарску општину односно њен део установљен катастар непокретности, као нова својинска евиденција, па ће се уписи права вршити по одредбама Закона о државном премеру и катастру и уписима права непокретности, издаваће се изводи и проводити промене у одржавању ове нове евиденције.

Leposava Karamarković*

LAND REGISTER AND UNIFIED RECORDING SYSTEM

Summary

The unified recording system has been introduced due to the current unsatisfactory situation, following a broad expert debate. The previous situation was not satisfactory for a variety of reasons: land registers exist in just a little over 20 percent of cadastral municipalities, they have not been updated, courts have relied more on cadastral surveys, the updating of cadastral records has not been accompanied by the updating of land registers. Significant changes regarding the recording process include a possibility of possession recording and the introducing of the principle of unified records and *ex oficio* registration. The recording procedure is different in the period of establishing and the period of maintaining the unified record. In the period of its establishing all the entries are temporary and are made in conformity with land registers. Where such registers do not exist, the entries are made upon the delivery of a deed for recording, or just a possessory title is recorded. Recording in the establishing period is carried out in the same way it is performed in land registers, with only one difference based on the introducing of *ex oficio* registration. Legal remedies provided by the land recording system include appeal, review and action for cancellation, while the unified recording system provides for different legal remedies in the establishing period and in the period of maintaining the unified records. In the establishing period, objection and appeal are stipulated, while administrative proceeding is ruled out. On the other hand, it is possible to file a civil action as a court proceeding. Extraordinary legal remedies and action for cancellation are not possible at this stage. In the period of maintaining the

* Leposava Karamarković, Lawyer, former Justice, the Supreme Court of Serbia.

records, only an appeal on decision is provided for, without a possibility of instituting administrative proceedings, while possible extraordinary legal remedies provided by general administrative procedure include reopening of the proceedings, annulment and revision of the judgment with the approval or at the request of a party, and declaring the decision null and void. Action for cancellation is possible at this stage.

Key words: *Unified records. – Land registers. – Title recording. – Legal remedies.*

Leposava Karamarković*

LE SYSTÈME DES LIVRES FONCIERS ET L'ENREGISTREMENT UNIQUE

Résumé

L'enregistrement unique a été introduit à cause de la situation insatisfaisante, après un large débat entre les spécialistes. La situation antérieure n'était pas satisfaisante pour plusieurs raisons : le livre fonciers existe dans à peine un peu plus de 20% des communes cadastrales, sa tenue n'est pas mise à jour, les tribunaux se référaient davantage à l'enregistrement du cadastre, le renouvellement du cadastre n'a pas été suivi du renouvellement du livre foncier. En ce qui concerne l'inscription, les changements importants consistent en la possibilité d'inscription de la possession et en l'introduction du principe d'enregistrement unique et du caractère officiel de l'inscription. La procédure d'inscription est réglée différemment durant la période de mise en place et durant celle de fonctionnement régulier de l'enregistrement unique. Durant la période de mise en place toutes les inscriptions sont temporaires et sont effectuées d'après les enregistrements des livres fonciers. Lorsque de tels enregistrements n'existent pas, l'inscription se fait sur la base d'une investigation directe, sinon on se contente d'inscrire le fait de possession. Les inscriptions durant la période de fonctionnement régulier se font de la même façon que l'inscription dans le livre foncier, si ce n'est la modification découlant de l'introduction du principe du caractère officel de l'inscription. Comme voie de recours le système des livres fonciers prévoit l'appel, la révision et le recours en radiation, alors que l'enregistrement unique prévoit différentes voies de recours durant la période de mise en place et durant celle du fonctionnement régulier de l'enregistrement. Pendant la période de mise en place sont prévus la réclamation et l'appel, alors que le contentieux administratif est exclu; il est aussi possible d'intenter une procédure civile ainsi qu'une procédure judicière de correction. Les voies de recours extraordinaires et le recours en radiation sont exclus dans cette phase.

* Mr Leposava Karamarković, avocate, ancien juge à la Cour suprême de Serbie.

Pendant la période de fonctionnement régulier est seul prévu le pourvoi, sans possibilité de contentieux administratif et parmi les voies de recours extraordinaires prévues par la procédure administrative générale, le renouvellement de la procédure, l'annulation et le changement des décisions ayant force de chose jugée avec le consentement ou à la demande de la partie intéressée, et la déclaration de nullité de la décision. Dans cette phase le recours en radiation est également permis.

Mots-clés: *Enregistrement unique. – Livres fonciers. – Inscription des droits. – Voies de recours.*

Leposava Karamarković*

DAS SYSTEM DER GRUNDBÜCHER UND DES EINHEITLICHEN REGISTERS

Zusammenfassung

Das Einheitliche Register wurde angesichts der unbefriedigenden vorliegenden Lage nach einer ausführlichen Expertendiskussion eingeführt. Der frühere Zustand war aus mehreren Gründen unbefriedigend: Grundbücher existieren lediglich bei etwas mehr als 20 Prozent der Katastergemeinden, die Grundbücher sind nicht aktualisiert, die Gerichte stützten sich weitgehend auf das Katasterregister, die Erneuerung des Katasters wurde nicht durch eine Erneuerung des Grundbuchs begleitet. Hinsichtlich der Eintragung selbst bestanden die bedeutendsten Veränderungen aus der Möglichkeit, den Besitz eintragen zu lassen, sowie aus der Einführung des Prinzips der Vereinheitlichung des Registers und der Offenkundigkeit der Eintragung. Das Verfahren der Eintragung wurde in der Phase der Einrichtung und in der Phase der Fortführung des Einheitlichen Registers unterschiedlich geregelt. In der Phase der Einführung haben alle Eintragungen einen vorläufigen Charakter und werden aus dem Grundbuchregister übernommen. Wenn ein solches Register nicht zu Verfügung steht, wird die Eintragung aufgrund einer unmittelbaren Einsicht vorgenommen, doch es wird nur die Tatsache des Besitzes eingetragen. Die Eintragungen in der Phase der Fortführung werden auf die gleiche Art und Weise vorgenommen, wie die Eintragungen in das Grundbuch, wobei auch eine Änderung durch die Einführung des Prinzips der Offenkundigkeit hinzukommt. In Fragen der Rechtsmittel sieht das Grundbuchsystem eine Beschwerde, eine Revision oder eine Klage auf Streichung vor, während beim System des Einheitlichen Registers verschiedene Rechtsmittel in der Phase der Einführung und in der Phase der Fortführung des Registers

* Mag. Leposava Karamarković, Rechtsanwältin, Richterin am Obersten Gerichtshof Serbiens a.D.

vorgesehen sind. In der Phase der Einführung sind ein Widerspruch und eine Beschwerde vorgesehen, während ein Verwaltungsverfahren ausgeschlossen ist, dahingegen lässt sich hilfsweise ein Zivilprozess als Korrektiv- Gerichtsverfahren einleiten. Außerordentliche Rechtsmittel und die Klage auf Streichung sind in dieser Phase ausgeschlossen. In der Phase der Fortführung ist lediglich eine Beschwerde gegen den Beschluss vorgesehen und die Möglichkeit, ein Verwaltungsverfahren aufzunehmen, ist dabei ausgeschlossen, und als außerordentliche Rechtsmittel, die mit dem allgemeinen Verwaltungsverfahren vorgesehen sind, gelten das Wiederaufnahmeverfahren, eine Aufhebung und Änderung des rechtskräftigen Beschlusses in Einvernehmen oder auf Antrag der Partei, sowie eine Nichtigkeitserklärung. In dieser Phase ist eine Klage auf Streichung zulässig.

Schlüsselbegriffe: *Einheitliches Register. – Grundbücher. – Eintragung von Rechten. – Rechtsmittel.*

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

Тамаш Корхец*

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

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

Кључне речи: *Евиденција непокретности. – Мађарски прописи. – Систем евиденције. – Поступак евидентирања.*

I. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

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

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

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

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

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

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

1 Видети више: др Андрија Гамс, *Основи сшварної йрава*, „Научна књига" Београд 1959, стр. 130–132; Сретен Живковић, „Земљишне књиге", *Енциклойедија имовинскої йрава и йрава удруженої рада*, „Службени лист", Београд 1978, III том, стр. 992–993.

2 Више: др Стефан Георгиевски, „Тапијски систем", *Енциклойедија имовинскої йрава*, стр. 144–146.

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

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

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

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

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

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

Приказ de lege lata евиденције непокретности на подручју СР Југославије много је сложенији задатак. Независно од донетог и у већем делу важећег републичког Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима[6] који у једном делу детаљно регулише врсте уписа и правила поступка при упису и брисања ових права на некретнинама, на основу проглашеног и прихваћеног континуитета правног система СФРЈ и СРЈ, и даље су у важности правна правила – прописи о земљишним књигама (на подручју где оне постоје)[7] и о тапијама[8]. Све то на основу Закона о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године,[9] наравно ако поједине одредбе ових прописа нису измењене новим позитивноправним нормама.

IV. КРАТАК КОМПАРАТИВНИ ПРИКАЗ СИСТЕМА У МАЂАРСКОЈ И У ЈУГОСЛАВИЈИ

1. Основна начела

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

---

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

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

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

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

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

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

8 Закон о издавању тапија од 30. V 1931.

9 *Службени лист ФНРЈ* бр. 86/46.

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

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

а) Начело уписа – формално начело

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

б) Начело јавности – публицитета

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

в) Начело поверења – официјелности

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

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

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

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

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

ѓ) Начело везаности за захтев

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

д) Начело приоритета (ранга)

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

13 Параграф 6 и § 7 ст. 1–3 ЗЕН.

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

ђ) Начело легалитета уписа

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

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

г) Остала начела која нису таксативно набројана у закону

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

14 Параграф 28 ст. 1–3 ЗЕН.
15 Видети: Dr Tóth Lajos, *цит. дело,* стр. 389.

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

2. Систем евиденције непокретности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ларе права: 1) право својине, чињенице о малолетности или стављању власника непокретности под старатељство, 2) у случају ако је непокретност у својини државе, организација врши права државе као власника[19] управитеља имовине.[20] Трећи део власничког листа садржи следећа права и титуларе права: а) право коришћења објекта,[21] право плодоуживања и право коришћења засновано на основу уговора или на основу судске одлуке, б) право трајног коришћења које припада члану задруге,[22] в) право стварне службености,[23] г) стални геодетски знаци, на основу закона засновано право коришћења ради постављања електричних или телекомуникационих водова или уређаја за водовод, право службености и коришћења у јавном интересу, право експлоатације рудника,[24] д) право првокупа и откупа[25] односно право куповине, ђ) право на издржавање и на животну ренту, е) право залоге/хипотеке – самосталне хипотеке[26] и право извршења.[27]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 Параграф 20 ЗЕН-а.

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

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

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

3. Поступак код надлежног органа за евиденцију непокретности

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

31 Параграфи 9 и 10 ЗЕН-а.

непокретности и поступка за упис права и чињеница у регистар непокретности код републичких управних органа[32], односно код надлежних судова.[33]

а) Појам поступка евиденције непокретности

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

Б) Покретање поступка ради евиденције непокретности

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

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

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

34 Параграф 25 ст. 1 и 2 ЗЕН-а.

35 Параграф 5 Уредбе о извршењу ЗЕН-а.

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

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

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

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

38 Чланови 82–102 Ззк.
39 Параграф 3 ЗЕН-а.

су одредбе билатералног међународног уговора[40] а у недостатку истог, потребна је овера од стране дипломатског представништва у земљи у којој је исправа сачињена. Ова овера није потребна ако је потпис поступајућег надлежног органа за оверу уговора или потписа земље у којој је исправа сачињена оверен сагласно међународној Хашкој конвенцији од 5. X 1961. године.

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

в) Првостепени и жалбени поступак евиденције непокретности

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

г) Судска заштита у стварима евиденције непокретности

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

40 Међународни уговор између СФРЈ и НР Мађарске од 20. II 1963. године.
41 Чланови 36–46 Ззк, чл. 58в ЗОПКУН-а.
42 Параграфи 49–57 ЗЕН-а.

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

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

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

V. УМЕСТО ЗАКЉУЧКА

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

43 Параграфи 58–60 ЗЕН-а.

44 Параграфи 62–63 ЗЕН-а.

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

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

Tamaš Korhec*

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

Summary

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

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

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

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

Tamaš Korhec*

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

Résumé

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

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

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

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

Tamaš Korhec*

LIEGENSCHAFTSREGISTER – MIT EINEM SONDERRÜCKBLICK AUF DAS LIEGENSCHAFTSREGISTER IN UNGARN

Zusammenfassung

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

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

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

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

УДК 347.235:347.136

Драгољуб Симоновић*

РЕАФИРМАЦИЈА ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА

Земљишна књига се показала као добар и поуздан систем евиденције права на непокретностима, али је у Југославији подбацила. Аргументи за систем јединствене евиденције били су обједињавање евиденције, обавезност уписа и повераваше вођења управном органу, али се сваки од њих може успешно побити. Практичан значај јединствене евиденције још увек је мали. Имајући у виду недостатке јединствене евиденције и успешност земљишне књиге у германским земљама, основан је захтев да се преиспита дерогирање земљишних књига.

Кључне речи: *Евиденција непокретности. – Земљишна књига. – Јединствена евиденција. – Катастар.*

ПОЈАМ И ВРСТЕ ЗЕМЉИШНИХ РЕГИСТАРА

Јавни регистри непокретности су устројени с основним циљем да свим заинтересованим лицима пруже поуздане информације о титуларима права својине и других стварних права на непокретности.

За разлику од покретних, непокретне ствари су просторно и бројно ограничене (princip numerus clausus). Из наведеног разлога, непокретности су подобне за идентификацију и регистрацију. Јавно регистровање непокретности обезбеђује правну сигурност у њиховом промету.

Земљишни регистри су јавне књиге у које се уписују непокретне ствари и права која се односе на непокретности. Вођење података о непокретностима има за циљ да лицима која се за то интересују омогући сазнање о тачном положају, простирању и

* Драгољуб Симоновић, шеф Службе за правне послове ЈП „Електропривреда Србије", Београд.

границама непокретности, о врсти и квалитету земљишта, о зградама које се на њему налазе, као и о правима која на земљишту постоје.[1]

Посматрано историјски и de lege lata, постоје разни облици земљишних регистара. Апстрахујући различитост модалитета и специфичности решења у појединим земљама, до сада су се искристалисала три система земљишних регистара: а) Торенсов систем; б) француски систем и в) аустријско-немачки систем.[2]

Торенсов систем је познат као систем апсолутне доказане снаге докумената о преносу права на непокретности.[3] Уведен је у Аустралији 1858. године законом који је регулисао право својине на непокретностима.[4] Он се темељи на иницијативи власника непокретности, који поверава овлашћеном службеном лицу (геометру) да изврши премер и састави план непокретности. Власник сам прибавља доказе о свом праву својине и подноси пријаву за регистровање неопокретности овлашћеном заводу. После брижљиве провере навода сопственика, регистарски завод издаје подносиоцу пријаве исправу о праву својине, која представља необориви доказ о том праву.

Регистровање има конститутивни значај за прибављање права својине, што значи да подносилац захтева постаје сопственик у тренутку регистровања. У Торенсовом систему, у правом смислу речи, права на непокретностима постоје само ако су уписана у регистар. Регистарска исправа садржи необориву претпоставку да је лице означено у њој сопственик непокретности и да на њој нема терета, изузев оних који су уписани.[5]

Према Торенсовом систему, формалности око уписа и евиденције непокретности сведене су на минимум, али је истовремено обезбеђена максимална сигурност титулара права на непокретности. Дејства уписа су апсолутна и то је, компаративно посматрано, јединствен случај промене у својини или конституисању других права која такође имају апсолутна дејства иако се до њих долази на јединствен начин.[6] Спроведену регистрацију права својине, по

1 О. Станковић – М. Орлић, *Стварно право*, девето неизмењено издање, „Номос" д.о.о., Београд 1996, стр. 316.

2 Први систем се у литератури означава и као аустралијски систем, а трећи као аустријско-пруски систем.

3 Ђ. Крстић, *Евиденција права на непокретностима (упоредни приказ)*, Институт за упоредно право, Београд, 1972, стр. 19.

4 У правној литератури не постоји јединствен став о години доношења наведеног закона. Осим 1858. године, помиње се и 1861. година. Тако. Ђ. Крстић у наведеном делу (фус. 3) наводи да је закон назван по његовом иницијатору Торенсу донет у Јужној Аустралији 1861. године (стр. 19).

5 О. Станковић – М. Орлић, *op. cit.*, стр. 317.

6 Ђ. Крстић, *op. cit.*, стр. 20.

наведеном систему, не могу оспоравати ни странке у правном послу ни трећа лица.

Торенсов систем је прихваћен у многим земљама.[7]

Француски систем уписа (инскрипција) и преписа (транскрипција) садржан је у основној поставци још у Грађанском законику (Code civil) из 1804. године. Он је био веома ограниченог домашаја, јер је овај законик установио публиковање преписа (transkription) само поклона и других доброчиних правних послова.

Овај систем је доживео две велике реформе. Законом од 1855. године публицитет је проширен на све правне послове inter vivos којима се преносе стварна права на непокретности.

Регистри непокретности се воде по систему персоналних фолија, према имену власника непокретности, што у пракси изазива потешкоће, с обзиром да грешке у писању имена отежавају идентификацију непокретности. Другом великом реформом, извршеном после једног века на основу Уредбе (1955), упоредо са системом персоналних фолија уведена је и евиденција о непокретностима (систем реалних фолија).

Наведеним реформама француски систем земљишних регистара претрпео је извесна побољшања, повећани су број и врста уписа, али сам карактер уписа је остао непромењен. Регистар води службеник органа управе, тзв. „чувар" (conservateur).

За разлику од аустријско-немачког система земљишних књига, упис у регистар по француском систему нема конститутивни карактер. Право својине се преноси правним послом (уговором), а јавни регистри имају за циљ само публиковање трансакције, тј. обавештавање трећих лица да је извршен пренос непокретности.

У облику устројеном у матичној земљи, француски систем је заступљен у малом броју земаља. Са знатним модификацијама, овај систем је примењен или је остварио утицај на земљишне регистре у извесном броју европских и ваневропских земаља.[8]

Аустријско-немачки систем земљишних књига биће основна преокупација овог рада.

---

7 Он је заступљен у: неким државама САД (Калифорнији, Колораду, Илиноису, Минесоти, Орегону, Вирџинији и др.); делу Канаде; појединим земљама бивше француске екваторијалне Африке и западне Африке; Тунису, Малгашкој Републици; на Филипинима.

8 У Египту, Алжиру, Холандији, Белгији, Великој Британији, Италији, Шпанији, Португалији, Аргентини, Бразилу.

ЗЕМЉИШНА КЊИГА

Појам и значај земљишних књига

Земљишна књига (грунтовница) представља традиционални и широко заступљени облик евидентирања непокретности.

Земљишне књиге су, према дефиницији из уџбеника, јавни регистри које воде судови и у које се уписују непокретне ствари и стварна права на непокретностима, као и нека облигациона права на тим стварима. У њу се уписују две врсте непокретности: земљишта и зграде. Отуда назив земљишна књига не одговара у потпуности појму онога што треба да обухвати. Међутим овај назив је уобичајен.[9]

Упис у земљишне књиге у почетку је имао снагу исказа пред судом и важио је као судска исправа. На тој чињеници почивало је поверење у ове књиге. Ко верује у садржину земљишне књиге био је заштићен. Упис у земљишне књиге касније добија конститутивни значај, што значи да без тог уписа нема стицања права на непокретностима.

Тако је и у нашем ранијем праву и у позитивном праву. У параграфу 4 Закона о земљишним књигама из 1930. године, изричито је прописано да се права на непокретностима могу стећи, пренети, ограничити и укинути једино уписом у главну књигу.

Према Закону о основама својинскоправних односа,[10] на основу правног посла право својине на непокретности стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин. Упис у јавну (земљишну) књигу, дакле, има конститутивно дејство.

Закључак је јасан. Без уписа у земљишну књигу нема стицања права на непокретностима. Стварна права на непокретностима могу се стећи, пренети или ограничити само уписом у земљишну књигу.

Земљишна књига треба да обезбеди потпуну правну регистрацију свих непокретних ствари и права на њима. Презумпција тачности земљишних књига значи да су подаци уписани у њој истинити и поптуни. Купац непокретности, без доказивања правног интереса, има могућност да у земљишној књизи провери релевантне податке о праву својине продавца на одређеној непокретној ствари.

---

9 О. Станковић и М. Орлић, *op. cit.*, стр. 318 и 319.

10 Објављен у *Службеном листу СФРЈ*, бр. 6/80 (под називом Закон о основним својинскоправним односима), бр. 3/90 и у *Службеном листу СРЈ*, бр. 29/96.

Наведено указује на велики значај земљишне књиге у промету непокретности. Она га олакшава и учвршћује му правну сигурност. Отуда је увођење и деловање земљишне књиге од посебног значаја не само за титуларе права на непокретностима већ и за друштвену заједницу.

Катастар земљишта

Док земљишна књига представља правну евиденцију, катастар земљишта је фактичка евиденција непокретности. Земљишне књиге модерног типа, у које се убрајају оне засноване на аустријско-немачком систему, заснивају се на катастру.

Земљишна књига и катастар налазе се у односу међузависности. Све релевантне податке земљишна књига преузима из катастра. Да би испунила своју сврху, земљишна књига треба да буде стално усаглашена са стањем у катастру земљишта. Комуникација је двострана.

Надлежни орган управе који води катастар (геодетски завод) о свим променама извештава земљишну књигу, а ова (односно земљишнокњижно одељење суда) обавештава геодетски орган о свим променама насталим путем судских одлука.

Катастар земљишта садржи податке о: положају; облику; површини катастарских парцела; култури; бонитету земљишта; катастарском приходу и кориснику. У почетку, сврха катастра је била веома уска. Он је садржао податке о катастарском приходу земљишта у сврху опорезивања. Савремени катастар има далеко ширу примену и, осим првобитне сврхе опорезовања, он се користи за привредне, управне, статистичке потребе и као подлога земљишној књизи.

Земљишна књига не садржи изворне податке о непокретности, већ се они у њу уписују према подацима из катастра. С обзиром да катастар представља фактичку евиденцију непокретности, упис у њега не доводи до конституисања својине и других стварних права на непокретностима. Стицање тих права врши се искључиво уписом у јавну (земљишну) књигу.

Историјат земљишних књига

У правној доктрини преовлађује став да су земљишне књиге творевина германског права. При томе се мисли на модерне земљишне књиге, које се заснивају на општем премеру земљишта – катастру. Оне су уведене у Пруској 1872. године. С друге стране,

извесни правни теоретичари тврде да су земљишне књиге словенског порекла.[11]

Земљишна књига је имала своје прапочетке још у старом веку. Забележени су случајеви пописивања земљишта у старом Египту и старој Грчкој.[12]

Корени аустријско-немачког система земљишних књига потичу још из феудализма. Пре успоставе овог типа земљишних књига у Аустрији су биле у примени пореске књиге (књиге инвентара). У своје књиге инвентара феудалац је уписивао податке о земљишту, правима и субјектима права везаних за земљиште па отуда термин „земљишна књига" („grundbuch").[13]

Начела земљишних књига

Пет основних начела земљишних књига одсликавају карактеристике овог вођења јавних регистара непокретности.

Начело уписа значи да се права на непокретностима могу стећи, пренети или ограничити само уписом у земљишну књигу. Начело публицитета омогућује сваком да изврши увид у земљишну књигу, разгледа је и да добије извод из ње, а да при томе не мора

---

11 Такав став заступају Јосип Рул и Фердо Чулиновић. Иако се оснива на истим принципима као и код германског права, наиме, да за стицање права на непокретностима није безусловно потребна физичка предаја, ипак је земљишна књига, барем у њеном данашњем облику, никла скоро непосредно из старе чехословачке земаљске даске (zemské dasky), на чије трагове наилазимо већ почетком XIII века, за коју је „отац Чешке" цар Карло IV у свом Кодексу (Constitutio Carolina) од 1348. истакао да је то прастара домаћа установа његовога краљевства. Земаљске даске заснивале су се на принципу конститутивности, јавности и истинитости уписа, а вођене су по принципу легалитета. Већ средином XIII века у Чешкој је устаљен принцип да се стварна права на некретнинама могу стећи једино уписом у земаљске даске које је водила јавна власт. У те даске уписивала су се стварна права на некретнинама. Ван тих уписника та се права на некретнинама нису могла стећи. Исте земаљске даске налазимо у Моравској (1348. и 1389), а сличне књиге су постојале готово истодобно у Пољској, Шлезији, Галицији и Горњој Лужици. Данашње земљишне књиге, иако су свакако творевина немачког законодавства, ипак су по пореклу и по својим основним елементима установа словенског права. (Фердо Чулиновић, *Земљишнокњижно право*, Београд 1933, стр. 11 и 12.)

12 Земљишничи су били већ давно познати у старом Египту. Због периодичних поплава требало је пописивати земљишта, да би се по пресушењу Нила знало чија је земља. Према старим изворима, геометри (харпедонапти) за време владавине фараона Сесострис (око 1950. године пре н. е.) измерили су и пописали сву земљу. Код Платона наилазимо на трагове који упућују да су и стари Грци имали неку врсту земљишних књига. У старом римском праву испрва није било неког разликовања у правном промету између некретнина и покретнина. За обе врсте ствари били су исти облици преноса. Доцније, крајем V века, наилазимо на царске одредбе које регулишу начин промета с некретнинама. (Фердо Чулиновић, *Земљишна књига и њено оснивање*, Београд 1931, стр. 4.)

13 Д. Стаменковић. *Уписи у земљишну књигу и катастар непокретности*, „Савремена администрација", Београд 1995, стр. 5.

да доказује правни интерес. Начело поверења (поуздања) у земљишну књигу претпоставља веродостојност и потпуност њене садржине, што у крајњој линији значи да се савесни прибавилац права својине на непокретности може поуздати у земљишну књигу и онда када означено стање у њој није истинито, или није потпуно. Начело легалитета уписа значи да земљишнокњижни судови по службеној дужности испитују да ли су испуњени, законом предвиђени услови за упис превасходно формални. Начело приоритета уписа, изражавајући принцип prior tempore potior iure, значи да ранији упис има првенство у односу на доцнији.

Права која се уписују у земљишне књиге

У земљишне књиге првенствено се уписују стварна права (право својине, укључујући етажну, заједничку својину и сусвојину; стварне и личне службености; хипотека; реални терети и право грађана). Осим апсолутних, уписују се и нека облигациона права (право прече куповине, право закупа, право откупа). По извршењу уписа, сва набројана права генерички означавамо земљишнокњижним правима.

У земљишне књиге се не уписују: наследно право, легат,[14] државина, право ретенције. Постоје одређена права чији је упис могућ, али је сувишан, као што је законско право прече куповине, јер оно делује erga omnes по сили закона.

Заступљеност земљишних књига

а) *У свету.* – Традиционално су и данас земљишне књиге устројене у: Аустрији, Немачкој, Швајцарској, Мађарској, Пољској, Чехословачкој (односно Чешкој и Словачкој републици), као и у деловима Италије, Румуније и Југославије. На подручју бивше Југославије оне данас постоје у Словенији и Хрватској.

Половином 80-их година основана је била тврдња да „од када су се појавиле, земљишне књиге нигде нису укинуте".[15]

Ову констатацију убрзо ће, како ћемо видети, демантовати случајеви законске дерогације земљишне књиге у Србији и Босни и Херцеговини.

б) *У Југославији.* – На подручју бивше Југославије земљишне књиге су најпре уведене у Хрватској, Војводини и Ме-

14 Појам легата је у важећем Закону о наслеђивању (*Службени гласник РС*, бр. 46/95) замењен појмом испоруке. Велики део правничке јавности није поздравио ову супституцију појмова, не знајући разлоге за такав потез законодавца.

15 Стефан Георгиевски, „Евиденција непокретности", *Наша законитост*, бр. 10-11/84, стр. 1177.

ћумурју (1855. године), затим у Словенији, Далмацији (1871), а у Босни и Херцеговини 1884. године. Иако су сви ти закони истог порекла, међу њима је било доста разлике.

С временом су се развиле многе неједнакости између тих појединих закона истог порекла, тако да се с правом говорило како у нашој земљи после уједињења постоје четири разна земљишнокњижна правна подручја: хрватско; аустријско (у Далмацији и Словенији); мађарско (у Војводини и Међумурју) и босанско.[16]

Разлике су уклоњене доношењем јединствених савезних прописа. У 1930. години донети су: Закон о земљишним књигама;[17] Закон о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига[18] и Закон о земљишнокњижним деобама, отписима и приписима.[19] У истој години донето је Упутство за прво оснивање земљишних књига у подручју апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици.[20]

У данашњој СР Југославији земљишне књиге су фактички заступљене у делу Србије (око 1/3 територије) и у малом приморском делу Црне Горе (у Боки Которској, уведене у време аустроугарске окупације).

в) *У Србији.* – Увођењу земљишних књига у Србији приступило се знатно касније у односу на Хрватску, Војводину, Словенију и Босну и Херцеговину, тек после доношења прописа у Југославији из 1930. године.[21]

У Србији су земљишне књиге уведене отприлике на једној трећини територије и ту се стало. У преосталом већем делу Републике и на Космету заступљен је тапијски систем. Земљишне књиге се воде у следећим општинским судовима: у Београду (Другом и Четвртом), Лазаревцу, Обреновцу, Младеновцу, Сопоту, Ваљеву, Лајковцу, Љигу, Мионици, Убу, Крагујевцу, Аранђеловцу, Баточини, Рачи, Тополи, Варварину, Нишу, Пожаревцу, Великом Градишту, Смедеревској Паланци, Великој Плани, Шапцу, Лозници и Чачку.

Интересантан је случај увођења земљишних књига у Чачку. Оно је у тој општини започето уочи рата, 1940. године. По завршетку рата настављено је и земљишне књиге су током 1946. и 1947. године уведене у 28 катастарских општина на подручју које се

16 Ф. Чулиновић, *Земаљско књижно право*, стр. 17.

17 Објављен у *Службеним новинама*, бр. 146-LIII од 1. VI 1930. године.

18 Објављен у гласилу из претходне фусноте.

19 Објављен у *Службеним новинама*, бр. 62-XVIII од 19. III 1931. године.

20 Објављено у *Службеним новинама*, бр. 178-LXVI од 17. VIII 1930. године.

21 У Србији су земљишне књиге уведене у посавском (Обреновац) и тамнавском срезу (Уб), а затим у подунавском, пожаревачком, градиштанском, врачарском, грочанском и посавском (Умка) срезу, као и у самом Београду.

налази лево од Западне Мораве. Због недостатка финансијских средстава то није настављено, тако да на преосталом подручју (десно од реке, у 29 катастарских општина) важи тапијски систем. Тако је Западна Морава раздвојила чачанске регистре непокретности. И у самом граду заступљен је двоструки режим евидентирања непокретности.

МОЋ И НЕМОЋ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Моћ земљишне књиге

Посматрано у просторној димензији, земљишна књига је показала своју велику моћ. У модерном облику постоји дуже од једног века, а порекло јој досеже у рани средњи век. Егзистира у више европских земаља, од којих су неке веома развијене (Немачка, Швајцарска, Аустрија, Италија). Обезбеђује сигурност у промету непокретности. Ко ју је увео, није се покајао, односно није је укинуо. Изузетак се догодио управо на нашим просторима.

Земљишна књига се афирмисала у пракси. С једне стране, традиционална, а с друге, модерна, поуздана и ажурна. Као таква и данас успешно егзистира, нарочито у земљама западне Европе. Хваљена је и у правној доктрини, називана је огледалом стварноправних односа на непокретностима.[22]

У Југославији се земљишна књига показала делимично моћном. Зашто делимично? Прво, није уведена у свим подручјима, те није постигнута једнообразност у регистровању непокретности. Друго, није донет закон о земљишној књизи после Другог светског рата, већ су се, као правна правила, примењивали закони из 1930. године. Треће, присутна је неуједначеност праксе земљишнокњижних одељења општинских судова. Четврто, у великом проценту није усаглашено правно стање са фактичким (катастарским). Пето, земљишне књиге нису адекватно сређене, нити су ажурне. Шесто, држава се недовољно ангажовала на плану увођења, обнове и ажурирања земљишних књига.

Наведени разлози, уз још неке испољене слабости, отупели су моћ земљишне књиге, тако да се намеће утисак да она у Југославији и Србији није заискрила пуним сјајем.

---

22 „Za imobilijarno stvarno pravo od odlučne je važnosti institucija gruntovnice. Ona mora da bude zrcalo svih odnošaja koji se tiču nekretnina. Stvarna prava, koja su po sebi nevidiva, bivaju po gruntovnici za svakoga vidiva. To je važno jer je za sigurnost prometa nužna pretpostavka jasnoća pravnih odnošaja“ (M. Košutić, *Tumač k Zakonu o zemljišnim knjigama*, Zagreb, стр. 3).

Немоћ земљишне књиге

Уместо да су се у нашој земљи стварали предуслови за ширење и јачање земљишне књиге, десило се супротно. Недовољним афирмативним ангажовањем и неадекватним потезима стално је слабљена њена моћ. Такви негативни процеси кулминирали су 80-их година.

Уз општеприхваћену оцену о застарелости, неажурности, нефункционалности и ограничености података постојећег система евиденције непокретности и права на њима, после вишегодишњег настојања и рада, прихваћена је, на југословенском нивоу, концепција јединствене евиденције непокретности изражена у ставовима и препоруци Координационог одбора за имовинскоправне односе Савезног извршног већа и извршних већа скупштина република и покрајина из 1984. године.[23]

Уз остале, земљишној књизи је и званично дат епитет застарелости, тј. заосталости. Сличне оцене, као и постављање питања оправданости земљишних књига срећемо и у правној доктрини.[24]

Предности и недостатке земљишне књиге у односу на друге облике регистара непокретности треба дешифровати у једном снажном сучељавању аргумената pro et contra, с аспекта правне доктрине, јудикатуре и праксе. Квалификација о застарелости земљишне књиге, чини се, олако је и паушално изречена. То најбоље показују упоредноправна искуства, јер земљишна књига још увек живи пуним животом у Немачкој, Аустрији, Швајцарској. Тешко је поверовати да те високоразвијене земље негују земљишну књигу из историјских или носталгичних разлога. Тамо се она, очигледно, оцењује корисним и адекватним регистром непокретности, а не застарелим, односно превазиђеним.

На подручју бивше СФРЈ земљишна књига је задржала моћ једино у Словенији и Хрватској, будући да се у њима упис права на непокретностима врши искључиво у земљишне књиге.

Дерогација земљишне књиге

Фактом увођења јединствене евиденције непокретности, законодавци Србије и Босне и Херцеговине дерогирали су земљишну књигу.

---

23 Д. Стаменковић, *Упис у земљишну књигу*, стр. IV.

24 Проф. Б. Благојевић поставља питање оправданости земљишних књига, тј. да држава у нашем систему, путем својих органа и уз трошење друштвених средстава ствара, одржава и гарантује један тако скуп систем евиденције непокретности као што је систем земљишних књига, а што она иначе не чини у погледу евиденције, поседовања и промета многих других (покретних) ствари које за физичка и правна лица у нашем друштву данас имају далеко већи значај него што су то непокретности. (Из предговора проф. Б. Благојевића за монографију Ђ. Крстића, *Евиденција права на непокретностима*, Београд 1972, стр. IV.)

Српски законодавац је укинуо земљишну књигу, мада никад није донео закон о њој, већ је дозволио вишедеценијску примену закона из 1930. године, у виду правних правила. Да ли је умесно поставити питање легалитета дерогације одређеног института (конкретно, земљишне књиге) од стране законодавца који га није ни устројио?

Велику промену извршио је члан 148 Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, који је донела Скупштина СР Србије 27. априла 1988. године.[25] Према ставу 1 тог члана, у катастарској општини за коју је израђен катастар непокретности у складу са одредбама овог закона, даном почетка његове примене престају да важе земљишне књиге, књиге тапија и катастар земљишта, а став 2 у истом члану прописује селидбу радника, средстава, опреме и инвентара из суда у орган управе.

У овом случају, по схватању аутора, у питању је дерогација ex lege, али са одложним условом, који се везује за чињеницу почетка примене новоустројеног катастра непокретности.

Пошто до сада није дошло до укидања земљишне књиге у другим државама, потез српског законодавца се може означити преседаном. Готово на половини остављеног десетогодишњег рока за увођење јединствене евиденције, законодавац у Републици Србији је поновио дерогацију земљишне књиге и тиме учинио нови преседан. Наиме, било би правно логичније да је по истеку десет година, у случају неуспеха, законодавац продужио рок.

Земљишна књига је у Србији други пут дерогирана Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, који је донела Народна скупштина 11. XI 1992. године.[26]

ЗЕМЉИШНА КЊИГА И ЈЕДИНСТВЕНА ЕВИДЕНЦИЈА НЕПОКРЕТНОСТИ – PRO ET CONTRA

У намери увођења јединствене евиденције непокретности уместо земљишне књиге, одговарајући закони о премеру, катастру и уписима права на непокретностима донети су у Босни и Херцеговини (1984) и у Србији (1988). Такви закони су донети и у Црној Гори (1984) и у Македонији (1986) где није био устројен земљишнокњижни систем, изузев малог (приморског) дела Црне Горе.

Овим законима конституише се катастар непокретности, као јединствена евиденција непокретности и права на њима, који воде општински органи управе надлежни за геодетске послове.

---

25 Објављен у *Службеном гласнику СРС*, бр. 17/88.
26 Објављен у *Службеном гласнику РС*, бр. 83/92.

Према једном правном ставу, наша размишљања не би више требало да се задржавају на питању: јединствена евиденција или не?[27] То мишљење деле многи правници, образлажући га тиме да је законодавац рекао своје, дерогирао земљишну књигу, те о њој нема више смисла разговарати, да нема повратка на старо и сл. Овакви ставови били би оправдани да су се остварили прогнозе законодавца. Навршила се деценија од законске дерогације земљишне књиге. У том року она је требало да буде и de facto укинута и замењена новом јединственом евиденцијом. Међутим, то се није десило. Напротив, процес замене регистара непокретности налази се на самом почетку и сведоци смо својеврсног дуализма старе и нове евиденције. Укрстила се правна моћ и фактичка моћ катастра непокретности са законски укинутом а фактички моћном земљишном књигом.

У таквој ситуацији и те како има смисла да се правнички и ауторитативно и аргументовано сучеле разлози pro et contra у односу на обе врсте евиденције.

У низу карактеристика које одликују нову јединствену евиденцију непокретности, а које су истовремено биле аргументи за њено увођење, три се посебно издвајају.

1) *Обједињење евиденције.* – У новом систему исти орган (управни) надлежан је и за правну и за фактичку евиденцију. Насупрот томе, у земљишнокњижном систему правну евиденцију води суд, а фактичку орган управе.

2) *Обавезност уписа.* – Упис се по новој евиденцији врши по службеној дужности, независно од воље сопственика непокретности, док се упис у земљишну књигу врши према начелу диспозиције, на захтев титулара права.

3) *Поверавање евиденције управном органу.* – Њему се поверава комплетна евиденција, што значи и правна, коју у земљишнокњижном систему врши суд.

Ова обележја су подвргнута правној критици. Аргументима су супротстављени противаргументи.

1) Обједињавање евиденције није препоручљиво. Веровање да се евиденција чињеница (катастар) и евиденција права (земљишна књига) могу спајати јесте илузорно. Упис у земљишне књиге није само акт евиденције, него и начин стицања стварних права. А тај задатак тражи другу врсту организације и веће правно знање и стручност него што то предвиђа Закон о премеру и катастру.

2) Обавезност уписа је супротна начелу диспозитивности, које важи за субјективна права. Према том начелу, титулар права

27 Т. Стевановић, „Јединствена евиденција непокретности", *Наша законитост*, бр. 10-11/84, стр. 1193.

може да га употреби према сопственом нахођењу, а то значи и да га не употреби.

3) Управни органи добили су овлашћење да одлучују о стицању, преношењу и престанку стварних и других права на непокретностима, за шта они нису оспособљени, нити су икада ти послови били у њиховој надлежности. Ово законско решење није најсрећније и због тога што управни орган и општина могу представљати једну страну у спору, те тако у исти мах имати и улогу тужиоца и онога ко пресуђује. Насупрот томе, у земљишно-књижном систему о уписима решава суд, што представља знатно већу гаранцију за непристрасност одлучивања. Судови су према Уставу самостални и независни у свом раду, док за управне органе такво обележје у Уставу није наглашено, услед чега грађани имају веће поверење у рад судова.[28]

Критички тонови против јединствене евиденције непокретности преточили су се и у званичне иницијативе за преиспитивање Закона о премеру и катастру, нарочито у делу који се односи на упис права на непокретностима. Оне су у Србији поднете 1992. године, а нешто раније у Босни и Херцеговини. Једна од њих је потекла од Извршног савета Скупштине града Београда, који је (на седници одржаној 26. VI 1992) предложио Влади Републике Србије – Министарству правде – да покрене питање преиспитивања новог закона.

МОЋ И НЕМОЋ ЈЕДИНСТВЕНЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ

Јединствена евиденција непокретности је моћна кад се посматра ex lege. Она представља законски институт. По жељи законодавца, треба у потпуности да замени земљишну књигу и друге облике регистара непокретности. За сада, она је само нормативно моћна (на папиру).

De facto, нова евиденција је готово сасвим немоћна. Она започиње живот у занемарљиво малом броју катастраских општиуна у Србији (неколико десетина). Јединствена евиденција непокретности још подсећа на nasciturus-a. Зачета је пре више од деценије, а и даље је у повоју. Преспоро увођење јединствене евиденције ствара песимисте и у редовима њених присталица.

Како је до 1995. године елаборат катастра непокретности по новом закону урађен само за неколико катастарских општина у Републици Србији, то није искључено да иницијатива за повратак

28 Ове противаргументе истакао је проф. М. Орлић у уводном излагању под називом „Јединствена евиденција непокретности (разлози за и против)“ на саветовању одржаном у Београду 18. V 1992. године.

на ранију двојну евиденцију не добије нове присталице и нове аргументе, и да земљишна књига поново оживи, наравно уз помоћ одговарајућих инјекција савремене аутоматске обраде података, па и реформације главне земљишне књиге.[29]

ЗАКЉУЧАК

Једнодушно је схватање да непокретности треба евидентирати. Та потреба је схваћена још у старом веку. И данас, како у развијеним земљама тржишне привреде тако и у оним које су се недавно ослободиле колонијалног јарма, испољена је неопходност постојања одређене врсте евиденције непокретних ствари. Отворено је питање само који ће облик регистара непокретности бити заступљен.

Према доминирајућем мишљењу у упоредној правној литератури, француски систем инскрипција и транскрипција је несавршен превасходно због великог степена неслагања стварног стања и оног које је означено у јавним књигама. Други основни разлог несавршености овог система јесте то што упис у регистар нема конститутивно дејство за стицање стварних права, што умањује значај регистра и заинтересованост титулара права на непокретностима за њихово евидентирање.

Торенсов систем има предности у погледу доказане снаге акта регистрације непокретности и у једноставности, али има ограничену примену. Наиме, он се показује успешним само у оним земљама у којима су заступљени крупни (неисцепкани) земљишни поседи.

Систем земљишних књига, по аустријско-пруском моделу, показао је своју виталност. Тамо где је уведен, егзистира и даље. Вековима. Изузетак се десио само у Србији и Босни и Херцеговини. Модерна, усклађена, сређена и ажурна земљишна књига могла би понети епитет шампиона у области евидентирања непокретности.

У Србији данас постоји коегзистенција фактичке моћи законски дерогиране земљишне књиге и елементарних зачетака нове јединствене евиденције у виду катастра непокретности. Својеврсни дуализам, који асоцира на „чардак ни на небу ни на земљи".

Истекао је примарно устројен десетогодишњи рок за увођење јединствене евиденције. Шта је значио тај рок? За земљишну књигу tempus lugendi, а за јединствену евиденцију „вечито зидање

29 Д. Стаменковић, *Уписи у земљишну књигу*, стр. 78.

темеља", односно бескрајно предузимање припремних радњи за њено увођење.

Како премостити дуализам и решити проблем регистрације непокретности?

Прво, законодавац у Србији треба да преиспита оправданост дерогације земљишне књиге, чему треба да претходи ауторитативна стручна дебата, са укрштањем аргумената pro et contra, законски и фактички, у односу оба присутна модела регистровања непокретности. Наравно, у томе треба више консултовати упоредноправна искуства Немачке, Аустрије, Швајцарске и других земаља него искуства у Србији од пре десет година, када је земљишна књига дерогирана.

Српски законодавац је два пута дерогирао земљишну књигу. Непотребно, али тако је. Само су њему познати разлози за такав преседан. Надамо се да, притешњен чињеницом спорог увођења јединствене евиденције, неће и трећи пут то учинити. Приликом обе дерогације законодавац је земљишној књизи указао примерени пијетет. Утврдио је когентном нормом да се земљишна књига, књига тапија и остала документација коју преузима Републички геодетски завод предају по истеку три године Архиву Србије, односно Архиву Војводине,[30] као документа трајне вредности.

Друго, држава треба да предузме ефикасније мере за премошћавање данашњег стања ентропије у области регистрације непокретности. Било да обезбеђењем финансијских средстава, кадрова и других предуслова поспеши увођење и функционисање јединствене евиденције, било да, признањем немоћи да катастар непокретности преброди фазу nasciturus-a, предложи законодавцу реституцију земљишне књиге.

Ако се одлучи за другу варијанту, „стару даму" треба „подмладити", односно требало би приступити реформским потезима на плану сређивања земљишне књиге. То подразумева, с једне стране, даљу експанзију земљишне књиге према југу Србије и Космету и истискивање на палир постојећег, а у пракси потпуно закржљалог, тапијског система. С друге стране, реформом саме земљишне књиге исту би требало „преобући" и учинити је једнообразном, сигурном, једноставном, технички осавремењеном, ажурном и ефикасном.

За овакав преокрет, осим добре воље и осталих услова, потребна су и огромна финансијска средства. Ово последње, уз присуство осталих предуслова, не би требало да буде обесхрабру-

30 Архива Војводине законодавац се сетио тек приликом друге дерогације земљишне књиге 1992. године.

јући фактор, с обзиром на то да функционисање свих регистара непокретности, укључујући и јединствену евиденцију, захтева велика новчана средства. У случају реституције земљишне књиге, законодавац у Србији би добио историјску шансу да после двоструке дерогације, први пут нормативно уреди земљишну књигу.

Аутор верује да реституција земљишне књиге неће остати само у сфери његове визије и фантазије. Ако јединствена евиденција у другом законском року, тј. до краја 2000. године, не „продише пуним плућима", то би значило да јој није суђено да живи. У том случају, законодавац би морао да призна њену немоћ и да, истовремено, рехабилитује моћнију и виталнију земљишну књигу.

У том, за сада само хипотетичком случају, земљишна књига би, после огромног труда и утрошка средстава, поново могла да се афирмише у нашој земљи. Она је заслужила реафирмацију, пошто никад нисмо имали бољи регистар непокретности од ње, а потпуно је неизвесно да ли ћемо и када добити квалитетнију евиденцију.

Dragoljub Simonović*

RENEWAL OF LAND REGISTERS

Summary

There are three basic systems of real estate registers – Torrens, French and Austrian-German – all of them aimed at enabling any interested person to obtain reliable information on legal facts concerning a real estate. The land registry system contains records of rights in land and premises which, based on cadastral surveys kept by administrative bodies, are maintained by the court, where recording is indispensable for the realization of rights in immovables. Land registers are currently used in a number of European countries, while in Yugoslavia they can be found just in one part of its territory. Although land registers have proved to be a good and reliable system of recording real estate rights, this system has failed in Yugoslavia. This is the reason why the domestic law-makers opted for the introducing of the unified records instead of reviving land registers, unjustifingly describing them as outdated and obsolete. The arguments for the unified records included comprehensive records, compulsory recording and entrusting administrative bodies with maintaining the records. However, they can be beaten by proper counter-arguments. Unlike land registers, the unified records are of little practical significance. Requests to review the decision of abandoning

* Dragoljub Simonović, Legal Counsel of the Electrical Industry of Serbia, Belgrade.

land registers become justified in the light of such a long and difficult process of establishing the unified records, on the one hand, and successful application of the land registry system in Anglo-Saxon countries. No matter which of the registration systems the government chooses, substantial financial resources will be needed to establish it in a reasonable time. The opinion that the restitution of land registers is better than the unified records is based on experiences in the application of both systems.

Key words: *Real estate registers. – Land registers. – Unified records. – Cadastre.*

Dragoljub Simonović*

LA RÉAFIRMATION DES LIVRES FONCIERS

Résumé

Il y a trois systèmes fondamentaux d'enregistrement des biens immobiliers - le système français, le système austro-allemand et celui de Torrens - ayant le même objectif : permettre à toute personne intéressée d'obtenir des informations fiables concernant l'état juridique d'un bien immobilier. Le système de livre foncier représente l'enregistrement des droits sur les terrains et les immeubles, qui est effectué par le tribunal, à partir de l'enregistrement cadastral des biens immobiliers tenu par un organe administratif, l'inscription étant ce faisant un acte constitutif pour la création d'un droit sur un bien immobilier. Les livres fonciers, existant actuellement dans de nombreux Etats européens, ne couvrent en Yougoslavie qu'une partie du territoire. De ce fait, le livre foncier qui s'est avéré être un système efficace et fiable d'enregistrement des droits sur les biens immobiliers, a avorté en Yougoslavie. Du coup, au lieu de réaffirmer la viabilité du livre foncier, le législateur yougoslave a opté pour l'introduction de l'enregistrement unique, qualifiant injustement le livre foncier de vieilli et dépassé. Les arguments en faveur de l'enregistrement unique étaient l'unification de l'enregistrement, l'obligation de l'inscription et le fait que l'enregistrement est confié à un organe administratif ; cependant le bien fondé de ces arguments peut être réfuté par autant de contre-arguments. L'importance pratique de l'enregistrement unique est toujours minimale par rapport à celle du livre foncier. Ayant en vue la durée des „ douleurs d'accouchement " de l'enregistrement unique et le succès du livre foncier dans les pays germaniques, la demande de révision de la dérogation du livre foncier est parfaitement justifiée. Indépendamment du mode d'enregistrement que l'Etat retiendra, il est nécessaire d'assurer des moyens financiers importants pour établir le système dans un délai raison-

* Dragoljub Simonović, directeur du service juridique de l'enterprise publique "Elektroprivreda Srbije", Belgrade.

nable. La conviction que la réintroduction des livres fonciers constitue une meilleure solution par rapport à l'instauration de l'enregistrement unique est basé sur l'expérience acquise lors de l'application de l'un et l'autre de ces systèmes.

Mors-clés: *Enregistrement des biens immobiliers. – Livre foncier. – Enregistrement unique. – Cadastre.*

Dragoljub Simonović*

REAFFIRMATION VON GRUNDBÜCHERN

Zusammenfassung

Es gibt drei Grundsysteme zur Registrierung von Liegenschaften – das Torrence- System, das Französische und das Österreichisch- Deutsche System, welche alle das gleiche Ziel verfolgen: allen daran interessierten Personen soll die Möglichkeit gegeben werden, zuverlässige Informationen über die Rechtssituation bezüglich einer Liegenschaft zu bekommen. Das Grundbuchsystem stellt ein Register von an Grundstücken und Gebäuden bestellten Rechten dar, welches vom Gericht geführt wird, dies jedoch ausgehend vom Katasterliegenschaftsregister, welches wiederum von einer Verwaltungsbehörde geführt wird. Dabei hat die Eintragung eine Konstitutivwirkung im Sinne der Bestellung eines Rechts an einer Liegenschaft. Grundbücher gibt es heute in einer Reihe von europäischen Ländern, und in Jugoslawien nur auf einem Teil des Staatsgebietes. Das Grundbuch hat sich als gutes und zuverlässiges System zur Registrierung von Liegenschaftsrechten erwiesen, doch in Jugoslawien erlitt dieses einen Misserfolg. Daher hat sich der Gesetzgeber in Jugoslawien anstelle einer Wiedereinführung des Grundbuches für die Einführung eines Einheitlichen Registers entschlossen, indem er das Grundbuch zu Unrecht als veraltet und überholt abtat. Die Argumente für ein Einheitliches Register lauteten: Zusammenlegung der Register und Verzeichnisse, Eintragungspflicht und Beauftragung einer Verwaltungsbehörde mit der Führung des Registers, doch diese lassen sich mit entsprechenden Gegenargumenten widerlegen. Das Einheitliche Register ist, im Unterschied zum Grundbuch, auch weiterhin durch eine unwesentliche praktische Bedeutung geprägt. Wenn man bedenkt, wie lange die Geburtswehen" beim Einheitlichen Register gedauert haben und wie erfolgreich sich das Grundbuch in den deutschsprachigen Ländern gezeigt hat, erweist sich der Antrag als begründet, die Derogation von Grundbüchern noch einmal zu prüfen. Man müsste, ungeachtet des Registersystems, für das sich der Staat

* Dragoljub Simonović, Leiter der Rechtsabteilung des Öffentlichen Unternehmens „Elektroprivreda Srbije", Belgrad.

sich der Staat entscheiden sollte, bedeutende Finanzmittel aufbringen, um das System in einer vernünftigen Zeitspanne einführen zu können. Die Überzeugung, dass eine Restitution des Grundbuches eine bessere Lösung wäre, als ein Einheitliches Register einzuführen, beruht auf bisherigen Erfahrungen durch die Anwendung beider Systeme.

Schlüsselbegriffe: *Liegenschaftsregister. – Grundbuch. – Einheitliches Register. – Kataster.*

УДК 347.238.3:35.077

Златко Стефановић*

ЕТАЖНА СВОЈИНА И ЈАВНИ РЕГИСТРИ

Када се упореде земљишна књига и катастарски операт код евиденције етажне својине постоје приближно једнаки недостаци. Наше право неадекватно регулише етажну својину. Катастарски операт етажну својину уподобљава општем режиму уписа права на непокретностима, што је грешка, а земљишне књиге уопште не омогућавају упис етажне својине. Грешка је и поверавање евиденције управном органу, јер то нужно доводи до сукоба надлежности између управе и судства.

Кључне речи: *Етажна својина. – Земљишне књиге. – Катастарски операт. – Катастар непокретности.*

I. НОРМАТИВНО ОКРУЖЕЊЕ

Одомаћени начин размишљања који се редовно прво пита шта од прописа, односно писаних извора права важи у односу на јавне регистре о етажној својини,[1] наилази на озбиљне тешкоће. Једини позитивни прописи који макар делимично уређују упис

---

* Др Златко Стефановић, доцент на Факултету за менаџмент у Зајечару.

1 Сам појам етажне својине редовно се употребљава да означи једно комплексно право које се не ограничава само на право својине на одређеним деловима зграде која је хоризонтално подељена. У овом раду ће појам етажне својине бити коришћен, пре свега у односу на његову својинскоправну димензију. О појму и правној природи етажне својине видети: С. Крнета, *Правна природа етажног власништва*, посебан отисак из *Годишњака Правног факултета у Сарајеву* 1991, стр. 57–63; Н. Планојевић, „Правна природа етажне својине", *Правни живот* бр. 10/95, II, с. 309–329; З. Стефановић, „Правна природа етажне својине", *Анали* бр.6/92. стр. 559–570.

права на непокретностима које су предмет права етажне својине јесу: Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретности (надаље: Закон о катастру)[2] и на основу овог закона[3] донет Правилник о изради и одржавању катастра непокретности,[4] а нешто мало одредаба садржи и Правилник о евиденцији продатих друштвених станова са хипотеком.[5] Пре упуштања у анализу правних норми које они садрже, извесно је да се решења овог прописа о уписима одређених права још увек не примењују на целој територији Републике Србије јер рок за изградњу катастра непокретности, одређен на 10 година од дана ступања на снагу Закона, још није истекао. Само за један део територије Републике Србије израђени су одговарајући катастарски операти који су на предвиђени начин ступили на снагу, али стиче се утисак, додуше, без прецизних података, да њихов број није велики.

Решења из Закона о катастру којима се уређује упис права етажне својине и других стварних права на стварима које су предмет етажне својине примењују се само у случају да је катастарски операт за катастарску општину у којој се непокретност налази ступио на снагу. Ако то није случај, наилази се на проблем проналажења извора правних норми за упис етажне својине у јавне регистре јер ниједан други позитиван пропис ову материју не уређује. Нешто мало норми које се могу применити на упис одређених права која се односе на етажну својину садржи Закон о становању, и то само одредбе којима се установљава обавеза уписа хипотеке на становима који су отуђени из друштвене својине са обавезом отплате на рате, и Правилник о евиденцији продатих друштвених станова са хипотеком. Ранији закон о својини на деловима зграда[6] садржавао је одредбе о укњижењу етажне својине (глава V – чл. 36–48). Међутим, овај закон је престао да важи као позитиван пропис на основу одлуке Савезног уставног суда, којом је утврђено да овај закон није у сагласности са Уставом СРЈ и Законом о основама својинскоправних односа.[7]

2 *Сл. гласник РС* бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96.
3 *Сл. гласник РС* бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96.
4 *Сл. гласник РС* бр. 46/99.
5 *Сл. гласник РС* бр. 18/90.
6 *Сл. лист ФНРЈ* бр. 15/59, 48/59, 12/62 – закон је као савезни пропис важио до доношења Уставног закона за спровођење Уставних амандмана XX–XLI (*Сл. лист СФРЈ* бр. 29/71), а затим преузет као републички пропис до доношења одговарајућих прописа – *Сл. гласник СРС* бр. 52/73.
7 Одлуком Савезног уставног суда – У број 23/95 од 3. јула 1996. године (*Сл. лист СРЈ* бр. 33/96) утврђено је да овај закон није у сагласности са Уставом СРЈ и Законом о основним својинскоправним односима. Тиме је овај закон у смислу одредбе чл. 80 ст. 2 Закона о Савезном уставном суду (*Сл. лист СРЈ* бр. 36/92), дана 19. јула 1996. престао да се примењује.

Из оваквог стања прописа произлази да је материја којом се уређује евиденција етажне својине у јавним регистрима уређена само делимично, и то у делу који се односи на катастар непокретности, односно упис права својине и других права у катастарски операт, док у случају да катастарски операт није ступио на снагу, материја уписа права својине и других стварних права на стварима које су предмет етажне својине није уређена ниједним позитивним прописом. Ове две могућности биће посебно анализиране.

II. ЈАВНИ РЕГИСТРИ О ЕТАЖНОЈ СВОЈИНИ НА ПОДРУЧЈИМА НА КОЈИМА КАТАСТАРСКИ ОПЕРАТ НИЈЕ СТУПИО НА СНАГУ

Закон о основама својинскоправних односа експлицитно одређује да се право својине на непокретностима по основу правног посла стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом,[8] а то је и општеприхваћен став у теорији.[9] Када се ради о етажној својини, такав други начин није експлицитно предвиђен ниједним прописом, али је у судској пракси прихваћено да се право својине у случају откупа стана у друштвеној својини, по прописима Закона о становању, стиче на основу самог уговора о откупу стана без уписа стицања у неки од јавних регистара.[10] Не упуштајући се у исправност аргументације која је дата у овој судској одлуци, чињеница је да је у југословенској судској пракси учињено признање и једне такве могућности стицања права својине на становима по основу правног посла, без постојања одговарајућег начина стицања. Осим овог изузетка који се односи само на друштвене станове који су продати носиоцима станарског права, односно закупцима, други изузеци у прописима или судској пракси нису експлицитно чињени у погледу могућности стицања права етажне својине без уписа у одговарајуће јавне регистре, због чега би се могло очекивати да промет непокретности отежано функци-

8 И по § 226 Српског грађанског законика било је предвиђено да се право својине стиче на основу пуноважног основа и законим начином, а § 292 да се стиче уписом у баштинске књиге.

9 „По нашим предратним правним правилима, као и по Закону о облигационим односима и по Закону о основним својинскоправним односима, да би дошло до преноса својине, потребна су три момента: а) да је преносилац (траденс) био заиста власник ствари; б) да постоји пуноважан уговор управљен на пренос својине (купопродаја, размена, поклон); ц) да је у питању предаја ствари ако су у питању покретности, а упис у земљишне књиге, односно пренос тапије ако су у питању непокретности." – О. Станковић у: О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право*, Београд 1982, с. 119, т. 318.

10 Пресуда Гзз. 94/94 од 11. IV 1995. године, *Билтен судске праксе Врховног суда Србије* бр. 2/95, стр. 35.

онише. Супротно томе, у свакодневној пракси се обавља промет етажне својине, и то тако да уговорници, по правилу, признају један другом правна дејства преноса права етажне својине као да до преноса долази самим закључењем уговора, без обзира на непостојање одговарајућег начина стицања. Осим стицања права својине, у јавне регистре о непокретностима уписују се и нека друга права која се могу односити на ствари у етажној својини, као нпр. заложно право на непокретности (хипотека), заснивање закупног односа, службеност становања, забрана отуђења, пословна неспособност власника.

Сва ова права на подручјима на којима катастарски операт није ступио на снагу уписују се у земљишне књиге, књигу тапија, а нека од ових права и у интабулационе књиге. Ни за једну од ових врста регистара не постоје позитивни прописи, тако да се упис у њих врши на основу правних правила која се извлаче из прописа који су престали да важе, или се путем аналогије или других метода тумачења правна правила извлаче из домаћег правног система или упоредног права. Основу за то, и формалноправно, створио је још Закон о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације,[11] али се основ за то данас још пре налази у општим принципима тумачења права који допуштају попуњавање правних празнина различитим методама тумачења. То значи да ће се за одређење правних норми о упису етажне својине и права која се за њу везују у јавне регистре, пре свега земљишне књиге, користити правна правила садржана у Закону о својини на деловима зграда који је престао да важи, али и правна правила садржана у Закону о земљишним књигама,[12] који може бити од користи само у мањој мери јер право Краљевине Југославије није предвиђало ни уређивало институт етажне својине. Због тога и Закон о земљишним књигама не садржи одредбе о упису етажне својине у земљишне књиге, нити правила о устројству и функционисању земљишних књига у односу на етажну својину. Ипак, многа од правила уписа су довољно општа да могу бити примењена и на етажну својину, под условом да она у регистрима буде издвојена, односно вођена на другачији начин у односу на друге непокретности.

Недостатак позитивних прописа о земљишним књигама као основном типу јавних регистара о непокретностима сигурно је допринео да земљишне књиге буду вођене неажурно и на подручјима на којима су оне установљене. У ситуацији када су и земљишне књиге и правне норме о њима преузете само као наслеђена ситу-

11 Члан 4 ст. 1 Закона..., *Сл. лист ФНРЈ* бр. 86/46, 105/46, 96/47.

12 *Службене новине Краљевине Југославије* бр. 146 – LIII од 1. јула 1930, и бр. 281 XC од 1. децембра 1931. године.

ација, а да се после Другог светског рата законодавац није озбиљно бавио материјом земљишних књига, пропуштајући да у потпуности уреди ову материју, не треба да чуди стање ових јавних регистара у целости, па тако и у односу на етажну својину.

На подручјима на којима катастарски операт није ступио на снагу, а земљишне књиге нису никада ни биле установљене, стање је још сложеније јер једноставно нема јавних регистара у којима би право својине и друга права на непокретносима, укључујући и етажну својину, могла да буду уписана. На овим подручјима установљени су само регистри станова продатих са хипотеком, а евентуално постоје и тапијске и интабулационе књиге. Систем ових регистара је такав да су они скоро потпуно неупотребљиви у погледу уписа права етажне својине и других права која се у односу на непокретности уписују у земљишне књиге. Ниједан од ових регистара не садржи податке о згради у етажној својини као целини, не постоје норме по којима се врши својинска деоба зграде, односно претварање зграде у својини у зграду у етажној својини. Не постоји ни начин да се упишу права етажних власника на тзв. заједничким деловима зграде, а о упису закупа, заложног права, службености или личних околности лица које је етажни власник, не може бити ни говора. Иако су неки од ових регистара, као нпр. интабулационе књиге, управо установљени са циљем да се у њих уписују заложна права на непокретностима, односно хипотека, они по свом начину функционисања нису оправдали своје установљавање. Пре свега, и ови регистри се воде неажурно и на такав начин који онемогућава остваривање основне сврхе јавних регистара: публицитета из кога се извлачи и принцип поуздања, односно забрана да лице које се поуздало у ове регистре трпи због тога штету.

III. КАТАСТАРСКИ ОПЕРАТ И ЕТАЖНА СВОЈИНА

1. Упис права на згради

На подручјима катастарских општина на којима је катастарски операт ступио на снагу престало је правно дејство уписа у друге јавне регистре, укључујући и земљишне књиге.[13] Тиме се успоставља систем евиденције непокретности који у односу на етажну својину предвиђа следеће:

1. Етажна својина се уписује у лист „В“ у који се уписују и зграде, односно објекти, али и носиоци права својине на њима.

13 Члан 151 ст. 1 Закона о катастру.

2. Терети и ограничења, без обзира да ли се односе на етажну својину или на зграду, односно друге објекте, уписују се у лист „Г".
3. Етажна својина може бити уписана као посебна врста стварног права поред искључиве својине, сусвојине и заједничке својине.

Из оваквих одредаба стиче се утисак да законодавац етажну својину види на исти начин као и друге облике својине са више лица, као што су нпр. сусвојина или заједничка својина, не предвиђајући никакве разлике у погледу уписа. Сам појам етажне својине који се користи у Закону није одређен, што упућује на то да треба овај појам одредити системским тумачењем, односно према уобичајеном значењу у правном систему, онако како се он користи у другим прописима. Иако не употребљава овај израз, Закон о основама својинскоправних односа одређује на чему може бити засновано право својине у случају тзв. хоризонталне поделе зграде, што представља одређење етажне својине.[14] Према овом пропису, етажна својина постоји као посебна својина на стану, пословној просторији, гаражи, односно гаражном месту, док на тзв. заједничким деловима зграде постоји „заједничка недељива својина". У упоредном праву се срећу различита решења која углавном представљају неку од комбинација искључиве својине и сусвојине са различитим опредељењем њиховог предмета.[15]

Према Закону о катастру, основна целина која се формира према персоналном критеријуму, односно према лицу које је власник земљишта и објеката који се на њему налазе, јесте „Лист непокретности" који би требало да представља оно што је у систему земљишних књига био „земљишнокњижни уложак". Слично као и код земљишних књига, лист непокретности се састоји од одговарајућих листова (А, Б, В и Г) у које се уписују подаци о земљишту, титулару права, објектима, теретима и ограничењима. Овде и престаје сличност између земљишних књига и катастра непокретности. Док је Закон о својини на деловима зграда садржавао јасне одредбе о томе да се, приликом заснивања етажне својине, етажна својина уписује у посебну земљишну књигу која носи ознаку „Е", а да се зграда и грађевинска парцела на којој је заснована етажна својина отписују из улошка у коме су се налазиле, Закон о катастру не садржи такве одредбе. Додуше, питање права својине на згради у етажној својини није разрешено ниједним

14 Члан 19 ст. 1 Закона о основама својинскоправних односа.

15 Опширније, са упућивањем на упоредноправну литературу, видети: Н. Планојевић, „Предмет етажне својине – садашњост и будући развој", *Правни живот* 10/96, II, стр. 49. и д.

прописом,[16] укључујући и основно питање да ли зграда у етажној својини уопште представља предмет права било чије својине или је после заснивања етажне својине немогуће да било ко има право својине на згради. То није разрешио ни Закон о основама својинскоправних односа, а не решава га ни Закон о катастру. У нашој пракси се све доскора сматрало (а можда се још увек сматра) да и поред откупа (приватизације станова), макар да су сви станови откупљени, сама зграда остаје у друштвеној својини, што је сваким даном све мање блиско стварности, а коначно неће бити применљиво када друштвена својина као категорија нестане из југословенског правног система.[17] Осим овога, аргументација која се заснива на национализацији или изградњи зграде у режиму друштвене својине, више не може бити примењена на новоизграђене зграде. Онако како је креиран систем уписа у лист непокретности катастарског операта, он и не садржи могућност отписа, односно искњижења зграде приликом заснивања етажне својине. Све то заједно (и зграда и станови, односно пословне просторије, гараже и гаражна места) уписује се у исти лист – лист „В". Међутим, читав систем пада на овом месту јер је пре тога (нпр. приликом изградње зграде) у тај исти лист „В" већ уписано лице које је власник, а за његово брисање не постоји никакав правни основ јер то лице није продало зграду као целину већ само одређене посебне делове зграде.

Како се етажна својина заснива, односно уписује у лист „В" у оваквом случају није разрешено Законом о катастру. Стиче се утисак да је законодавац имао у виду само етажну својину и промене својине које су настале откупом друштвених станова, тј. као да се све зграде у етажној својини одмах од момента уписа налазе у етажној својини. Предузеће које је изградило зграду са нпр. 25 станова, власник је целе зграде. Грађевинска дозвола се издаје за зграду, а такође и употребна дозвола, чиме зграда стиче статус ствари у праву. До момента издавања употребне дозволе, она представља само ствар у настајању, односно градилиште. Моментом добијања употребне дозволе од надлежног органа, она постаје ствар и по редовном току догађаја требало би да буде уписана у јавне регистре – у овом случају у катастар непокретности, уколико

16 О згради као целини у контексту предмета етажне својине, опширније, видети: Н. Планојевић, *Етажна својина,* Крагујевац 1997, стр. 96. и д.

17 Без обзира што је својинска структура у згради промењена, па чак да су и сви станови у једној згради откупљени, наша судска пракса сматра да зграда као целина остаје у друштвеној својини. Овакав закључак се извлачи из Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта (*Сл. лист ФНРЈ* бр. 52/58), пошто су на основу њега све тзв. „вишестамбене" зграде национализоване, а касније изграђене зграде су грађене као „друштвене". Опширније, видети: М. Субић, „Правни режим на зградама и становима и њихов промет", *Правни живот*, 10/95, II, стр. 272. и д.

је катастарски операт ступио на снагу, са свим потребним подацима. На који начин се после тога врши упис етажних власника и на који начин се утврђује да ли је предмет уписа уопште подобан да буде предмет етажне својине, није опредељено Законом. Посебно није јасно да ли је могуће извршити упис само неких делова зграде као посебних делова у етажној својини, без деобе целокупне зграде. Ако власник зграде (предузеће које је зграду изградило) прода само један стан или само неколико станова, питање је да ли се стицалац може уписати на једном стану, а да истовремено нису опредељени и сви остали посебни делови? На чему остаје власник лице које је изградило зграду? Да ли на некаквом „остатку" зграде или на свим осталим посебним деловима? Ако се ради о остатку, питање је да ли се и на који начин уопште може одредити предмет такве својине, а ако се ради о деоби, питање је којим се актом врши таква деоба, ко има право да проверава да ли су испуњени услови за стицање етажне својине на свим деловима који су опредељени као посебни делови, да ли орган који води катастар непокретности има право да одбије упис због тога што су као предмет етажне својине означени делови који не могу бити у етажној својини у смислу Закона о основама својинскоправних односа? Евентуалној аналогији, или неком другом методу попуњавања правних празнина, овде тешко може бити места јер би резултат таквог поступка било увођење принудних норми које нису садржане ни у једном пропису, што начелно не може бити резултат поступка попуњавања правних празнина.

У упоредном праву се по правилу захтева постојање „акта о деоби" између етажних власника, којим се опредељују њихови удели у складу са режимом својине који постоји на згради, посебним и заједничким деловима зграде. Овај акт, редовно подлеже контроли одговарајућег државног органа који потврђује да ли целине које су створене деобом испуњавају предвиђене услове за стан, пословну просторију или други део зграде на коме се признаје могућност заснивања одговарајућег својинског права. Обично се прилаже и план зграде из кога се може утврдити састав посебних и заједничких делова зграде.[18]

Чак и у случају прихватања прве варијанте – ситуације као да су све зграде већ у моменту укњижења у етажној својини – наилази се на проблеме приликом уписа. Ако је зграда већ подељена заснивањем етажне својине, на који начин се уписују подаци о власништву на самој згради који би требало да буду уписани у

18 Опширније, видети: Hermann Weitnauer, *Wohnungseigentumsgesetz,* München 1995, стр. 157. и д.; Gerhard Zierl, *Die Eigentumswohnung,* Heidelberg 1993, стр. 21. и д.; Johanes Bärmann, Echart Pick, Werner Merle, *Wohnungseigentumsgesetz,* München 2000, стр. 51. и д.

исти лист „В"? Ако су етажни власници истовремено и власници посебних делова и титулари права „заједничке недељиве својине", ко је власник зграде? Према наслеђеној ситуацији из времена друштвене својине на зградама и највећем броју станова, врло често се у пракси срећу означења да је власник зграде и даље „стамбено предузеће", или „СИЗ становања" и много година после њиховог укидања, јер нико није пријавио промене нити ставио примедбе у поступку израде катастарског операта.

Коначно, у случају пропасти или оштећења зграде, поново се појављује зграда као ствар, одн. као предмет својине, различит од својине на њеним посебним и заједничким деловима. Одлука којом се предвиђа поновна изградња зграде има за свој предмет зграду као целину. Не ради се само о означавању одређеног лица пред надлежним органима, нпр. у поступку добијања дозволе за реконструкцију,[19] већ о основном питању ко је тај субјект који полаже права према згради као целини? Схватање да је зграда у друштвеној својини, без обзира на својину на посебним и заједничким деловима, тешко да може одговорити на питање ко је титулар права коришћења (које друштвеноправно лице) на згради.

2. Упис права на посебним и заједничким деловима зграде

После само делимичног уређења поступка уписа права етажне својине, остала су отворена нека питања, тако да и најједноставнији део посла може представљати проблем. Стриктно одређење из Закона о основама својинскоправних односа да право својине на посебном делу зграде може постојати само на становима, пословним просторијама, гаражама и гаражним местима,[20] представља уједно и одређење шта може бити предмет уписа у катастарски операт. Одредба је когентне природе, тако да не оставља простор да право етажне својине буде засновано на неком другом посебном делу зграде осим предвиђених. Оно што је сигурно проблематично у пракси јесте питање шта у одређеној згради представља стан, пословну просторију, гаражу или гаражно место. Покушај практичног решења овог питања учињен је Правилником

19 Дозвола за реконструкцију зграде издаје се за зграду као целину, а не за реконструкцију посебних и заједничких делова зграде. Ако је уништена цела зграда, можда би неко покушао да брани тезу да дозвола гласи на све етажне власнике. Међутим, каквог смисла има да као титулари буду означени сви власници посебних делова, када се својина једног етажног власника простире само на одређеном посебном делу? То се још јасније види ако је оштећен само део зграде, одн. само неки посебни делови. Због чега би се у поступку добијања дозволе појављивао и власник посебног дела који није оштећен, бар у односу на друге посебне делове. Са друге стране, он има интереса да се појави у односу на заједничке делове јер има одређени својински удео у њима.

20 Опширније о предмету етажне својине, видети: Н. Планојевић, *Етажна својина,* Крагујевац 1977. стр. 70. и д.

о изради и одржавању катастра непокретности, који предвиђа обавезу да се уз лист „В" прилаже и скица која представља графички приказ посебног дела у оквиру зграде.[21] Осим одређења о скици „да се израђује" на захтев и о трошку титулара права на згради, односно посебном делу, што би требало да подразумева да је израђује служба за катастар непокретности, нема одредаба о томе ко је овлашћен и применом каквих критеријума да цени шта представља стан, пословну просторију, гаражу или гаражно место. Није извесно ни да ли орган који спроводи поступак уписа цени по службеној дужности или не да ли на предмету уписа може постојати етажна својина или не и на који начин се то утврђује. Посебно у случају новог уписа, односно уписа који се чини приликом прве поделе зграде на зграду у етажној својини, није извесно да ли је за одређење шта чини посебне делове одлучујућа воља самих власника или нешто друго. Ако су, нпр., сами етажни власници одлучили да једна просторија представља гаражу и учинили између себе неспорним право својине на тој просторији, питање је да ли орган који спроводи поступак уписа може да оспорава овакво одређење или не може. Решења која је предвиђао ранији Закон о својини на деловима зграда (чл. 38) да план мора бити израђен од стране стручног лица, као и да мора бити потврђен од стране општинског органа управе, изостала су у Закону о катастру. Смисао потврде био је управо то да се оцени да ли посебни делови који су означени у плану могу бити предмет етажне својине.

Осим посебних делова на којима по самом закону постоји могућност заснивања етажне својине, постоје и тзв. заједнички делови зграде за које Закон експлицитно предвиђа да на њима постоји „заједничка недељива" својина.[22] Ни Закон о катастру ни Правилник о изради и одржавању катастра непокретности не предвиђају начин уписа заједничких делова зграде. Ови прописи се према њима односе као да и не постоје, односно да не представљају предмет права својине.[23] Ово питање није разрешио ни ранији Закон о својини на деловима зграда, али је уместо тога предвиђао да се заједнички делови зграде увек налазе у друштвеној својини која није имала титулара, па је проблем утолико остајао готово незапажен. Са променом својинског облика на заједничким деловима зграде који су такође непокретност, отворено је и питање њиховог уписа у катастарски операт. Међутим, одредаба о упису нема. Лист „В" није ни прилагођен за упис оваквог једног права на таквој врсти ствари као што су заједнички делови зграде. Као нека врста „остатка" после опредељења посебних делова, да би

21 Члан 12 ст. 1 Правилника.
22 Члан 19 ст. 2 Закона о основама својинскоправних односа.
23 Видети: Н. Планојевић, *Етажна својина,* Крагујевац 1997. стр. 277. и д.

био уписан, неопходно је да и тај остатак у грађевинском смислу буде јасно опредељен, онако како се то чини за стан, пословну просторију, гаражу или гаражно место. Да би то било учињено, неопходно је да и за ове делове буде израђена одговарајућа скица, али Правилник о томе не говори. Правилник предвиђа само обавезу израде скице која приказује посебне делове зграде у етажној својини, док за заједничке делове таква обавеза није утврђена. Ниједан закон ове делове и не третира као ствар и, што је предуслов да би на њима уопште могло да буде засновано право својине било које врсте, па тако и право „заједничке недељиве својине". Ако су заједнички делови зграде ствар, онда мора бити могуће прецизно одређење својстава те ствари у физичком смислу, тј. њене физичке егзистенције.

Одређење шта чини предмет заједничке недељиве својине било би најједноставније уношењем грађевинских, односно техничких података о заједничким деловима зграде, тј. израдом скице са техничким описом ових делова. Међутим, овде се наилази на најмање три проблема. Прво, постоји непрецизно законско разграничење између појма посебног дела зграде и појма заједничких делова, због тога што постоје делови зграде који су истовремено и посебни и заједнички. На пример, носећи зид који служи згради као целини а истовремено је и преградни зид у једном стану, по постојећим одређењима представља и део стана, али и део тзв. заједничких делова зграде. У својинском смислу није извесно да ли се он налази у искључивој својини власника стана или на њему постоји заједничка недељива својина. Својинска неопредељеност вуче за собом и нејасноће у погледу међусобних права и обавеза (нпр., кога терети обавеза одржавања оваквих делова). Друго, одредба да на заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова имају право заједничке недељиве својине, најблаже речено, нејасна је и непримерена савременим својствима зграде. Нејасна је због тога што закон не одређује појам „заједничких делова зграде" да би после тога на њима могао да прогласи одређени режим својине. Питање дефинисања појмова на овом месту је понајмање од теоријског значаја. Ако су заједнички делови зграде све оно што преостане после „одбитка" посебних делова, онда се заједничким деловима зграде проглашавају и такви делови као што су нпр. скупи и значајни уређаји који сачињавају термичке подстанице. Ту некада спадају и инсталације сателитске или кабловске телевизије, али се може радити и о котларницама и склоништима. Ако бисмо овакве делове прогласили заједничким деловима, они би се налазили у својини етажних власника, за шта је извесно да не живи у пракси јер предузећима која су инвестирала у изградњу термичких подстаница, која пружају услугу испоруке

топлотне енергије и подстанице одржавају, није ни на крај памети да их признају као својину етажних власника.

Треће, многе инсталације се простиру тако да улазе у зграду до одређеног места, а то је најчешће место спајања са мерним уређајима (струјомер, водомер, калориметар и др.), и у пракси уопште није спорно да до тог места оне припадају предузећу које пружа одређену услугу снабдевања, без обзира на то што су ове инсталације физички инкорпорисане у зграду и што би по општем режиму требало да представљају заједничку недељиву својину етажних власника. Како то није својина етажних власника, требало би да буде могуће уписивање у катастарски операт и права својине ових лица која нису истовремено и етажни власници, одн. власници неког посебног дела зграде.

Извесно је да у пракси, по издвајању посебних делова, овај „остатак" не може у искључивом принудном режиму својине етажних власника бити као посебан и самосталан предмет својине. Савремена техничка решења захтевају другачије правне норме од постојећих. Да би се омогућило признање права лицима којима ова права припадају, очигледно је да су потребна нека другачија својинска решења која уважавају стварне потребе власника. Тренутно, осим законом прокламованих посебних и заједничких делова зграде, очигледно постоје и неки трећи делови који не припадају етажним власницима или им припадају али не само њима, а физички су инкорпорисани у зграду у етажној својини. Како би права таквих лица била уписана у катастарски операт према позитивном праву, тешко је замислити.

Коначно, ни промена статуса одређених делова није уређена у погледу уписа стварних права. Ако је нпр. одређена заједничка просторија адаптирана у стан или пословну просторију, а после неког времена буде опет претворена у заједничку просторију, поставља се питање како ће овакво укњижење да буде спроведено. Како се заједнички делови зграде не уписују у катастарски операт, то би у случају адаптације такав адаптирани стан волшебно „изникао" у катастарском операту, а у случају поновног претварања у заједничку просторију једноставно „нестао" из катастарског операта. Шта би се у таквом случају нестајања десило нпр. са постојећим заложним правима (ако је на стану који је поново претворен у заједничку просторију постојала хипотека), није извесно.

3. Значај уписа за стицање права етажне својине и других стварних права на посебним и заједничким деловима зграде

Закон о катастру експлицитно прописује да се право својине и друга права на непокретностима стичу, преносе, ограничавају и

престају уписом у катастар непокретности.[24] При томе се свакако мисли на катастар непокретности који се примењује од момента ступања на снагу катастарског операта. Питање значаја и прави домашај ове одредбе остали су до сада незапажени јер целокупан систем стицања, уступања или ограничавања права својине функционише у пракси по инерцији која се не обазире много на катастар непокретности чак и на подручјима на којима је катастарски операт ступио на снагу. Преоптерећење брзином промене прописа изгледа да је допринело да се грађани једноставно све мање обазиру на те промене, креирајући и живећи по некој врсти обичаја који се стварају независно од прописа. Међутим, одредба да се право својине и друга стварна права стичу уписом у катастар непокретности, наводи на размишљање да ли је у југословенско право тиме уведен нови начин стицања својине који би се примењивао чак и у случајевима када недостаје одговарајући правни основ за стицање?

За разлику од Закона о основама својинскоправних односа који прописује да се право својине стиче на основу правног посла и уписом у одговарајући регистар,[25] Закон о катастру предвиђа да се право својине може стећи и само уписом у катастар непокретности, дакле и у случају када правни основ за стицање не постоји или је ништав. [26] У прилог томе говоре и одредбе Закона о катастру које предвиђају да се извршени упис може побијати у одређеним роковима – субјективном року од три месеца и објективном року од две године[27]. Додуше, Закон о катастру предвиђа да ће се упис вршити само на основу исправа које су као подобне предвиђене законом, али се може десити да упис буде извршен и без исправе, односно на основу исправе која је по истеку наведених рокова поништена. Ако је нпр. уговор о купопродаји закључен у заблуди, па после закључења и уписа промене буде поништен, или ако је уговор закључен у присуству силе, па због тога касније буде оглашен ништавим, поставља се питање да ли извршени упис остаје на снази у случају да је од момента уписа протекао неки од рокова (субјективни или објективни) за подношење тужбе за брисање уписа? Ово питање се, свакако, поставља из два угла. Из угла трећих савесних лица која су у међувремену стекла право својине на спорној непокретности, у овом случају посебном делу зграде, примениће се принцип да она због поуздања у јавне регистре не могу трпети штету, те ће њихово стицање бити пуноважно, при чему је отворено питање од каквог су значаја околности сродства и савесности. Међутим, из угла односа са лицем које је уписано, питање је да ли је, по основу правноснажне пресуде којом је

24 Члан 5 ст. 1 Закона о катастру.
25 Члан 33 Закона о основама својинскоправних односа.
26 Члан 33 Закона о основама својинскоправних односа.
27 Члан 106ж Закона о катастру.

утврђена ништавост или је поништен правни основ стицања, моguће извршити промену уписа и после протека рокова из чл. 106ж Закона о катастру? У случају позитивног одговора, долазимо до решења да одредба члана 106ж дејствује само у односу на трећа лица, док у случају одречног одговора, морамо закључити да је уведен нови основ стицања својине на непокретностима, укључујући и етажну својину – сам упис у катастар непокретности, без обзира на недостатак или неважност правног основа стицања.

Конструкција да се право својине преноси тзв. „располажућим правним пословима", тј. изјавама воље на основу којих се врши упис у одговарајуће јавне регистре, позната је у германском праву. Према њој, изјава воље којом се преноси право својине јесте самосталан правни посао који се по правилу закључује после закључења уговора који је усмерен на пренос права својине (нпр. продаја, трампа), а циљ му је управо реализација тог уговора, тј. пренос права својине на стицаоца. Овај правни посао је самосталан, тако да производи дејство преноса права својине независно од правног посла ради чије реализације се закључује, па до преноса права својине долази и у случајевима када је уговор ради чијег испуњења се правни посао закључује ништав.[28] Имајући у виду одредбу Закона о катастру да се право својине и друга права на непокретностима стичу, преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности, отворено је питање да ли су у наше право уведени и располажући правни послови и какво је њихово правно дејство?

Одредба да се права на непокретности стичу, преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности отвара и питање од каквог су значаја сада тзв. оригинарни начини стицања права својине и да ли је могуће стећи право својине на оригинаран начин (нпр. одржајем) без уписа у катастар непокретности? Исто питање се поставља и за стицање права својине до кога долази по самом закону (нпр. у случају наслеђивања). Да ли уопште лице које стиче право својине на неки од оригинарних начина може да изврши упис у катастар непокретности, а да не мора да поднесе као основ за упис правноснажну пресуду којом се утврђује право својине. Како Закон о катастру инсистира на постојању исправе[29] на основу које се врши упис, то се мора закључити да орган који води поступак уписа није овлашћен да одлучује о томе као о претходном питању, да ли је лице које захтева упис права својине то право стекло ориганарним путем. То значи да ће лице које тражи упис права својине на основу оригинарног стицања, односно

28 Опширније, видети: F. Günzel, U. Klapproth, *Bürgerliches Recht*, 1990. с. 39–40; а о евентуалном правном дејству таквих послова у југословенском праву: З. Стефановић, „Modus acquirendi као правни посао којим се преноси право својине", *Архив* бр. 3/97, стр. 385–395.

29 Члан 58в Закона о катастру.

по самом закону, увек бити дужно да води парницу или евентуално други одговарајући поступак како би издејствовало исправу којом доказује постојање свог права својине, што чак изричито и предвиђа Правилник о изради и одржавању катастра непокретности.[30] Ако за моменат занемаримо питање да ли је неопходно и рационално да власници увек морају да воде судске спорове или евентуално закључују уговоре о међусобном признавању права на непокретностима, поставља се питање у каквом је односу одредба чл. 106ж која прописује немогућност поништаја уписа по протеку предвиђених рокова, са могућношћу вођења спора ради утврђења стицања права својине по неком од оригинарних правних основа?

Како закон говори само о тужби за поништај уписа, извесно је да је ефекат ове тужбе ограничен на стављање ван снаге последњег извршеног уписа, тј. на враћање на снагу претходног уписа. То значи да се овом одредбом и не искључује могућност вођења спора ради утврђења да је право својине стечено оригинарним начином. Међутим, дејство такве пресуде којом се утврђује право својине ограничено је само на лица према којима је ово право утврђено. Да би пресуда дејствовала erga omnes, потребно је да буде извршен и упис права својине у одговарајуће јавне регистре, у овом случају у катастар непокретности, а по протеку рокова за побијање, искључена је могућност успостављања претходног стања у јавном регистру.

IV. ФУНКЦИЈЕ ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА И ЈАВНИХ РЕГИСТАРА У ОДНОСУ НА ПРАВО ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ

Претходна анализа система уписа етажне својине у катастарски операт упућује на закључак да постојећи систем има значајне правне празнине. Због тога, размишљање нужно иде у правцу доградње постојећих решења и успостављања система без правних празнина или бар без тако великих и значајних правних празнина. Међутим, пре тога изгледа да треба размотрити и начелно питање да ли систем катастарског операта може да замени систем земљишних књига, тј. да ли су у систему катастарског операта оствариве све оне функције које се постижу уредним вођењем земљишних књига? Да би се дошло до одговора на ово питање, потребно је показати функције земљишних књига у односу на етажну својину и испитати могућност њиховог остваривања у систему катастарског операта.

30 Члан 37 ст. 1 Правилника.

Једно од темељних начела које важи за јавне регистре о непокретностима јесте нечело поузданости (поверења) у јавне регистре. Поузданост јавних регистара почива на њиховој тачности која увек има две димензије: фактичку и правну. Фактичка се односи на исправност података у погледу сагласности са стварним стањем, одн. подацима који реално постоје (површине, димензије, место налажења и сл.), док се правна односи на податке о правима која постоје на непокретностима у етажној својини. Упис ове друге врсте података у јавне регистре редовно има не само информативну (декларативну) већ и конститутивну функцију, тако да се одређена права стичу, мењају или престају уписом у јавне регистре.

У односу на прву врсту података, потреба тачности подједнако постоји и код земљишних књига и код катастарског операта. Међутим, тачност података не зависи од врсте јавног регистра, већ од одговарајућих активности на прикупљању и уношењу података. Како се овај рад бави поређењем између земљишних књига и катастарског операта у односу на могућност да катастарски операт успешно преузме функцију земљишних књига, то је много важније питање значаја уписа за заснивање, измену или престанак стварних права на стварима у етажној својини. Из угла правног значаја уписа биће размотрена питања: 1) врсте података чији је упис потребан код етажне својине и 2) поступка уписа.

На основу резултата анализе ове две целине, покушаћемо да дођемо до одговора у којој мери катастарски операт може да преузме функцију земљишних књига.

1. Подаци о непокретностима које су предмет етажне својине

Закон о основама својинскоправних односа одредио је да право својине које представља право искључиве својине може да постоји само на становима, пословним просторијама, гаражама и гаражним местима (посебни делови зграде). Сви остали делови зграде код које постоји хоризонтална својинска подела не могу бити предмет права искључиве својине неког лица. На свим осталим деловима, без обзира на њихову функцију или околност да представљају грађевинску целину, постоји заједничка недељива својина (заједнички делови зграде). Занемарујући податке о згради и овим посебним деловима (парцела на којој се налазе, улица и број, корисна површина и др.), неопходно је уписати и одређена права лица која су етажни власници или којима припада неко друго стварно право на стварима у етажној својини. Од права која се уписују, јавни регистри било које врсте морали би да омогуће упис следећих права: права својине на згради у етажној својини; права својине на посебном делу зграде; права својине на заједничким деловима; права својине трећих лица (лица која нису власници

ниједног посебног дела зграде у етажној својини); права службености (стварних и личних); заложних права; облигационих права са стварноправним дејством (као нпр. закуп, право прече куповине, уговор о доживотном издржавању); ограничења (нпр. забране отуђења); статусног положаја власника (ограничење или лишење пословне способности).

Да би сва ова права могла да буду уписана у јавни регистар, потребно је пре свега да буде успостављен институт етажне својине који одговара савременим потребама етажних власника у материјалноправном смислу. То значи да буду предвиђена и уређена сва права која се везују за право етажне својине, укључујући и уређење појединих сегмената. У оквиру постојеће регулативе етажне својине, треба поменути значајније целине које нису уређене:

1. *Етажна својина као правни институт уопште* само је делимично уређена Законом о становању и Законом о одржавању стамбених зграда, док општи режим права етажне својине није успостављен. Због тога за зграде у којима се налази макар само један стан у својини постоји делимична регулатива, док не постоји никаква регулатива која би се односила на чисто пословне зграде (зграде у којима постоје само пословне просторије, не и станови) у етажној својини.
2. *Начин заснивања етажне својине* на згради код које се први пут врши подела заснивањем етажне својине.
3. *Постојање права трећих лица на деловима зграде који су инкорпорисани у зграду у етажној својини* (котларнице, термичке подстанице, кабловска телевизија и друге инсталације).
4. *Статус зграде у етажној својини као ствари и својинска права на њој* (независно од права на посебним и заједничким деловима).

За нека од права која су уређена прописима извесно је да се уписују у јавне регистре, али није јасно како се могу уписати појединe промене које се дешавају код одређених права. Законодавац је таксативно одредио предмет права својине на тзв. посебним деловима зграде, али не и од чега се ти делови фактички састоје. Физичка спојеност одређених делова отвара питање на који начин ће се разграничити предмет посебне својине од остатка зграде који по правилу чине заједнички делови. И сам Правилник о изради и одржавању катастра непокретности не решава прецизно начин уписа јер прописује да се приликом уписа права својине на посебним деловима прилаже само нека врста „грубе скице“ која не садржи чак ни преградне зидове. Ова скица не приказује ни

својинско разграничење између посебних и заједничких делова, али ни између посебних делова (нпр. у случају заједничког зида између два стана или плафона који је истовремено и под стана који се налази изнад).

Није јасно ни како се прате, односно уписују промене на заједничким деловима зграде пошто се за ове делове чак и не прилаже скица. На пример, уградња лифта или адаптација одређених заједничких делова (претварање тавана у заједничке просторије), при чему се не мењају спољни изглед и димензије зграде, значајно повећава вредност заједничких делова зграде, али се такве промене не региструју у катастру непокретности. Ни остала права која од стране трећих лице могу бити стечена на заједничким деловима зграде (нпр. право службености, право закупа појединих заједничких просторија) не могу бити уписана у катастарски операт јер се ни заједнички делови не уписују нити се опредељују у физичком смислу. На заједничким деловима зграде законом је успостављен принудни режим заједничке недељиве својине, који тако искључује могућност самосталног уступања (преноса) права својине независно од права својине на неком посебном делу. Међутим, ови делови нису искључени из правног промета у односу на промет (стицање) стварних права која су ужа од права својине (стварне службености, закуп).

За одређене делове зграда, најблаже речено, постоји сумња о томе да ли се могу подвести под посебне или заједничке делове. То су нпр. склоништа, термичке подстанице, сателитске антене и уређаји који служе за коришћење сателитске или кабловске телевизије – дакле, они делови зграде који су намењени коришћењу од стране етажних власника, али етажни власници нису и власници тих делова и уређаја. И не само када се ради о таквим специфичним деловима који због припадања трећим лицима и сврхе коришћења не испуњавају кумулативне услове за сврставање под појам „заједничких делова", већ неопредељеност постоји и кад су у питању делови за које је извесно да се морају сматрати заједничким (нпр. лифт, степениште и сл.). За ове делове поставља се питање: да ли се право „заједничке недељиве својине" може односити на нешто што би условно представљало врсту збирне ствари, што би значило да овакво право својине постоји на свему што преостане после издвајања посебних делова; или право заједничке недељиве својине постоји на заједничким деловима од којих је сваки део посебна ствар, тако да се може говорити о праву заједничке недељиве својине на лифту, степеништу, крову или темељу зграде. Тако, ако би којим случајем и било предвиђено да се заједнички делови, тј. подаци о њима такође уписују у јавне регистре, поставља се питање како би ови делови били опредељени приликом уписа – да ли као поједине ствари или као једна сложена или збирна ствар (ствар

названа „заједнички делови“) на којој би постојало право заједничке недељиве својине.

Поставља се и питање уписа права трећих лица, као нпр. заложних права (хипотека), и дејства уписа једног таквог права. Да ли се хипотека заснована на једном посебном делу (нпр. стану) протеже и на заједничке делове зграде? Иако није изричито предвиђен законом, принцип акцесорности се имплицитно извлачи из одредбе Закона о основама својинскоправних односа која предвиђа да је сваки власник посебног дела зграде истовремено и титулар права заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде. Извесно је да се у том смислу хипотека протеже и на заједничке делове, тако да у случају реализиције хипотеке продајом посебног дела, нови власник стиче и право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде, шта год да они представљају. Око тога нема дилеме, али ипак није јасно да ли се хипотека заснована на посебном делу протеже и на заједничке делове зграде? Питање није само теоријског карактера, већ и практичног.

У моменту заснивања хипотеке процењује се (постоји) вредност посебног дела, чија вредност (очекивана продајна цена на тржишту) може бити довољна за обезбеђење потраживања ради кога је хипотека заснована. Међутим, за време трајања хипотеке (пре момента принудне продаје) могу наступити промене у заједничким деловима зграде које значајно утичу на вредност стана на коме постоји хипотека. На пример, етажни власници могу одлучити да уклоне лифт у згради, да одређене заједничке просторије уступе ради адаптације у стан или пословну просторију, да зграду надзидају. У свим тим случајевима долази до смањења вредности заједничких делова зграде, а у неким од њих се етажним власницима исплаћује и накнада (нпр. у случају уступања заједничких просторија ради адаптације у стан или пословну просторију). За толико се вредност заједничких делова смањила, а тиме и вредност одређеног посебног дела, јер право заједничке недељиве својине као акцесорно припада праву својине на посебном делу и у погледу вредности утиче на вредност (цену) која се постиже приликом продаје посебног дела. Оваквим радњама хипотекарни поверилац може бити оштећен зато што се услед њих смањује вредност посебног дела на коме постоји хипотека, а он томе не може да се супротстави, нити се хипотека протеже на заједничке делове зграде, пошто је није било могуће ни уписати због тога што се заједнички делови уопште не уписују у јавне регистре као ствари. Хиптекарни поверилац се таквим радњама смањења вредности хипотековане непокретности не може супротставити ни у смислу чл. 67 Закона о основама својинскоправних односа јер до смањења вредности хипотековане непокретности није дошло услед радњи хипотекарног дужника већ трећих лица. Хипотекарни дужник се

можда и противио уступању заједничких просторија (што у принципу и није битно јер одлуку доноси прописана већина етажних власника) ради адаптације у стан, али је већина осталих етажних власника у складу са Законом о становању одлучила да уступање буде извршено.

2. Поступак уписа

Циљ овог рада јесте и да се направи поређење између система земљишних књига као јавних регистара, с једне стране, и катастарског операта, с друге. Посматрајући поступак уписа у једном и у другом систему, требало би утврдити предности и недостатке једног и другог, и то посебно из угла уписа права етажне својине и права која се односе на етажну својину.

Прва разлика која се запажа тиче се органа који води поступак уписа, што из угла етажне својине као специфичног права не захтева посебно разматрање у односу на право својине на другим непокретностима. Земљишне књиге традиционално воде судови, док катастар непокретности води Републички геодетски завод. Поступак који води земљишнокњижни суд, по својој природи је ванпарнични поступак, док се поступак уписа у катастарски операт води по правилима управног поступка, уз уважавање изузетака који су предвиђени Законом о катастру. Разлика у природи органа који воде поступак условила је и разлике у погледу начела по којима се води поступак. Док за упис у земљишне књиге важи принцип диспозиције, за упис у катастарски операт важи и принцип официјелности и принцип диспозиције.[31] Закон о катастру чак овлашћује Републички геодетски завод да отпочне поступак по службеној дужности ако на било који начин сазна за промене на самим непокретностима или правима на њима. Овај орган, према формулацији чл. 99, ст. 3 Закона о катастру чак има обавезу да покрене поступак по службеној дужности ако на било који начин сазна за промене које се уписују у катастарски операт. Иако је мала вероватноћа да ће се то и дешавати у пракси, ипак ова одредба заслужује пажњу. Ради се о сфери приватноправних односа (право својине, закупа, коришћења, хипотеке и сл.) и тешко је схватити због чега би се поступци уписа заснивања права или промене у праву, водили по службеној дужности. Да ли постоји довољан јавни интерес да конституисано право закупа на стану, хипотека на пословној просторији или гаражи буду уписани у катастарски операт, да би Републички геодетски завод, чим сазна за постојање једног таквог права или промене у њему, имао обавезу да отпочне поступак уписа? И одредба која је везана за вођење поступка по службе-

31 Видети: члан 5, ст. 4 и члан 99, ст. 3 Закона о катастру.

ној дужности, а која предвиђа да трошкове утврђивања и спровођења промена сносе корисници, такође оставља неке дилеме. Шта ако је поступак неосновано покренут, односно, не дође до уписа промене јер таква промена и не постоји у стварности? Да ли и у том случају трошкове сносе корисници? За разлику од катастра непокретности, промене у земљишним књигама се уписују на захтев лица коме припада одређено право, тј. које има правни интерес за упис промене, а само изузетно, када је то предвиђено посебним прописом, односно одредбом Закона, упис промене се спроводи по службеној дужности.

Осим покретања поступка, већу пажњу изгледа заслужује само вођење поступка и решавање о захтеву за упис промене. Закон о катастру одређује да се укњижба права[32] врши на основу исправе која је подобна за коначан упис права, и то по одредбама тог закона, а не евентуално неког другог прописа. Међутим, изостала је прецизна конкретизација врсте исправа у погледу бројних права која се могу стећи на непокретностима, односно на стварима у етажној својини. У поступку таквог уписа права појавиће се као докази и приватне исправе, односно исправе које није сачинио или оверио државни орган, нити је на било који начин вршена контрола њихове сагласности са законом. Поставља се питање да ли је орган који води поступак уписа (Републички геодетски завод) овлашћен да цени и законитост таквих исправа. Питање је практично и заснива се на одређивању овлашћења и компетенције органа који води поступак да цени законитост исправа које су му поднете ради уписа одређеног права.

Овде је реч о материји својинскоправних, односно стварноправних односа за коју овај орган, по правилу, није ни стручан ни надлежан. Због тога се поставља питање да ли је он дужан да спроведе сваку промену која му буде пријављена, уколико је приложена документација из које се та промена може утврдити, или ће приликом одлучивања о упису вршити и садржинску контролу исправа, оцењујући њихову сагласност са законом? Ако је нпр. уговорена службеност становања на одређеном стану у етажној својини, поставља се питање да ли је уопште оваква службеност допуштена у нашем праву, пошто није уређена ниједним прописом, а ради се о стварном праву. Како за стварна права важи принцип numerus clausus, основано ће се пред органом који решава о упису једног таквог права поставити и питање допуштености таквог уписа. Може се радити, нпр. и о захтеву за уписом права хипотеке на стану или пословној просторији у етажној својини који се налазе у својини лица које је истовремено и хипотекарни поверилац (хипотека на сопственој ствари). Орган који води поступак треба да

32 Члан 58д Закона о катастру.

оцени да ли је такво конституисање хипотеке допуштено и да у складу с тим упис дозволи или га одбије. Уз претпоставку да су поднете одговарајуће исправе, проблем се своди само на тумачење права, тј. надлежност и компетенцију органа управе да решава о правима која спадају у групу стварних субјективних права. Хипотетички, али и практично, може се догодити да је одговарајућа исправа сачињена и оверена од стране надлежног органа (нпр. суда), али да се свеједно ради о ништавој исправи. Рецимо, може бити закључен уговор о доживотном издржавању у прописаној форми, али да у смислу чл. 195 ст. 1 Закона о наслеђивању судија није упозорио примаоца издржавања да имовина која је предмет уговора о наслеђивању не улази у његову заоставштину, те да се из ње не могу намирити нужни наследници. Закон о наслеђивању, као санкцију изостанка таквог упозорења, предвиђа ништавост уговора о доживотном издржавању. Питање је да ли је орган који води поступак уписа у катастар непокретности приликом одлучивања о захтеву за упис (чл. 199, ст. 1 Закона о наслеђивању) овлашћен да разматра уговор о доживотном издржавању и да одбије упис ако је такав уговор по самом закону ништав, без обзира на постојање одговарајуће форме, односно оверу од стране надлежног суда?

Наведене илустрације, које би могле бити далеко бројније, отварају начелно питање: да ли је подела надлежности између правосудних и управних органа створила простор за несагласност појединачних аката којима се решава о правима на непокретностима и сукоб управне и судске власти у материји права на непокретностима? Сам поступак – који подразумева надлежност органа управе као основну за одлучивање о упису и за вођење јавних регистара и судску надлежност за утврђивање постојања или непостојања права својине и других права – ствара простор за овакав сукоб, а нису предвиђени заједнички органи који би га разрешили. О сваком праву које је предмет уписа у катастарски операт може бити вођен и судски спор ради утврђења његовог постојања или непостојања, односно конституисања, поништења или оглашења ништавим. Само у малом броју случајева (пре свега у случају стицања права својине деривативним начинима) водиће се рачуна о томе да ли је право својине уписано или није у катастарски операт. У свим осталим случајевима, права (нпр. закуп, службености, право прече куповине и др.) могу настати и престати независно од уписа у катастарски операт. И под претпоставком да прописи о вођењу катастарског операта буду дупуњени (нпр. одредбама о начину вођења евиденције о заједничким деловима зграде и правима на њима), овај потенцијални сукоб одлука са различитим дејством неће се отклонити. Коначно, то ствара простор и за злоупотребе од стране лица у једном правном односу. Могуће је да

истовремено постоји судска одлука којом се утврђује постојање одређеног права, али и упис у катастарском операту који не одговара оном што је наведено у судској одлуци. И једно и друго, према потребама које се желе постићи, може бити искоришћено, одн. злоупотребљено.

Могло би се можда размишљати да је несагласност судских одлука могућа и у случају вођења земљишних књига од стране судова, ако би донета судска одлука била у супротности са стањем у земљишним књигама. То свакако јесте могуће, али постоји битна принципијелна разлика у односу на сукоб судских одлука са управним, због тога што институт правноснажности, односно коначности остварује своја правна дејства само у оквиру исте врсте органа. Коначно (и правноснажно) решење органа управе (Завода за геодетске послове) не спречава суд самим институтом правноснажности да води поступак и да донесе пресуду која остварује супротне ефекте од оних утврђених управним решењем. Слично важи и за орган управе. Не само акти типа уговора о доживотном издржавању, већ и судске одлуке, иако правноснажне, не спречавају орган управе да води поступак и да евентуално, извођењем других доказа, предмет реши са супротним ефектом у односу на онај који се постиже правноснажном пресудом.

V. ЗАКЉУЧАК

Из претходних разматрања могу се донети три основна закључка, из којих се даље могу извлачити и прецизнији закључци.

1. Материја етажне својине није у нашем праву концепцијски постављена у складу са савременим потребама хоризонталне поделе зграде.
2. Постоје значајне правне празнине у материји која уређује етажну својину уопште, а посебно упис права етажне својине и права која се односе на етажну својину у јавне регистре.
3. Систем катастарског операта има значајне недостатке у односу на систем земљишних књига због којих се показује као неодговарајући систем јавних регистара о правима на непокретностима, укључујући и етажну својину.

Недостаци концепције етажне својине односе се на одређење посебних и заједничких делова зграде и облика својине који може постојати на самој згради и тзв. заједничким деловима зграде. Ограничење предмета на коме може бити заснована искључива својина на станове, пословне просторије, гараже и гаражна места,

при чему су изузети неки други делови (као нпр. подруми) за које постоји потреба да буду такође у искључивој својини, не одговара потребама етажних власника и нема никаквих озбиљних разлога за такав поступак. Начелно, требало би допустити могућност заснивања искључиве својине на свим деловима зграде који по природи ствари могу да служе само неким етажним власницима или трећим лицима, а из тог режима изузети само делове који својом функцијом нужно служе свим етажним власницима (посебним деловима) или их бар више њих користи. У упоредном праву се најчешће дају само опште формулације делова који могу бити предмет етажне (посебне) својине,[33] без таксативног набрајања.

Режим „заједничке недељиве" својине не може бити примерен природи односа поводом тзв. заједничких делова зграде. Основна карактеристика сваке заједничке својине јесте да удели власника нису опредељени. Када би се то доследно примењивало у односу на заједничке делове, не би била извесна обавеза етажних власика у погледу трошкова одржавања, а у сваком случају, она не би могла да зависи од вредности њиховог удела у згради. Конструкција која је направљена Законом о одржавању стамбених зграда[34] и која предвиђа да трошкове одржавања стамбене зграде сносе власници станова и других посебних делова зграде, сразмерно учешћу површине својих станова, односно других посебних делова зграде у површини свих станова и других посебних делова – само показује право лице „заједничке недељиве" својине у облику удела етажних власника. Приликом уступања заједничких просторија или других делова зграде (нпр. ради надзиђивања), етажним власницима припада право на накнаду за изгубљени удео у праву својине на заједничким деловима зграде, које такође зависи од величине удела у праву својине на заједничким деловима зграде. Нема ваљаних разлога да својински односи на заједничким деловима зграда буду тако неопредељени да се не зна колики удео ком етажном власнику припада. Ако су приликом куповине или учешћа у изградњи јасно и опредељено учествовали у плаћању, због чега би силом закона ушли у однос са неопредељеним деловима. Изгледа да је у одређеном моменту то било решење које је изгледало прикладно принципу постепених промена. Како је на заједничким деловима зграде према Закону о својини на деловима зграда постојала

33 Француски закон о етажној својини бр. 65–557 од 10. VII 1965. измењен Законом бр. 66–1006 од 28. XII 1966. не предвиђа предмет етажне својине, одн. шта су то „искључиви делови". То не чини ни италијански Грађански законик из 1942. (чл. 1117–1139) који уређује етажну својину. Немачки Закон о стамбеној својини из 1951. новелиран у неколико наврата, у свом § 1 само терминолошки разликује својину на стану (стамбену својину) од посебне својине под којом подразумева својину на другим посебним деловима који нису намењени становању. Правила за обе су иста.

34 Видети: чл. 24 Закона.

друштвена својина која је врхунац неопредељености удела и својинских права, постепени прелаз ка својини била је заједничка својина која у знатној мери задржава неопредељеност удела, али бар јасно опредељује власнике. Даље промене ће нужно морати да иду ка сусвојини зато што је и природа односа између етажних власника таква да постоји потреба за јасним опредељењем права и обавеза које настају поводом заједничких делова зграде, а то значи и својинских удела, јер се према њима и одређују права и обавезе.

Закон о катастру није узео у обзир специфичности које се појављују код етажне својине, покушавајући да је уклопи у општи режим уписа права на непокретностима, као да се ради о било којој другој непокретности. Због пропуста да се прецизно уреди упис у катастарски операт, изостале су одредбе којима се опредељује начин уписа саме зграде у етажној својини и титулара права на њој, заједничких делова зграде, права трећих лица на деловима који су смешани са заједничким деловима или су инкорпорисани у зграду а не припадају ниједном од етажних власника, начин настанка хоризонталне поделе зграде, одн. начин настанка етажне својине и др. Недостатак ових одредаба практично онемогућава ваљан упис самог права етажне својине као својинског права, али и других права која могу бити заснована на предмету етажне својине.

Коначно, чак и када би се отклониле правне празнине у односу на упис етажне својине у катастарски операт, систем установљених јавних регистара, према коме те регистре воде управни органи а не судови, нужно наилази на проблем традиционалног разграничења надлежности и компетенције приликом одлучивања у поступку уписа, али и отвара могућност сукоба аката судске и управне власти. У поступку уписа одређеног права, орган који води поступак скоро увек мора да цени и пуноважност (законитост) акта на основу кога се упис захтева, без могућности да странке упути на неки други поступак у коме ће то питање бити разрешено. То значи да би лица која воде поступак и одлучују о упису морала да имају довољно стручног знања које одговара знању земљишнокњижног судије, што ће према садашној структури запослених у органима управе само изузетно ретко бити испуњено. Када би се и обезбедило кадровско побољшање, проблем могућег сукоба аката органа управе и судских одлука о истом праву никако не може бити избегнут.

Делатност вођења јавних регистара о непокретностима, која се традиционално налази у надлежности судова, олако је стављена у надлежност органа управе. Иако рок за прелазак на систем катастарског операта релативно брзо истиче (за око две године), посао његове израде још није близу краја. У пракси се ни судови,

а ни грађани, не обазиру много на овај систем јавних регистара о непокретностима, настављајући углавном праксу по старом, тј. примену земљишних књига тамо где постоје и где су уредно вођене (као нпр. у Војводини) или се понашају као да у Југославији важи француски систем транслативног дејства уговора, односно уважавају чињеницу фактичке предаје, као да се ради о покретним стварима. Систем катастарског операта није превише изграђен нити је значајније преузео функцију земљишних књига, због чега још није касно да се традиционални систем земљишних књига успостави на одговарајући начин.

Zlatko Stefanović*

UNIT OWNERSHIP AND PUBLIC RECORD

Summary

Recording of a right of ownership in a condominium unit has been legally regulated only by cadastral survey rules, while in land registers there is a lacuna regarding that . Where there is a cadastral survey, rights in condominiums, its units and common areas, are recorded in the sheet „B" of the land certificate, with certain ambiguities. It is not clear whether the building as a whole has a separate owner, different from individual owners of its units; neither it is clear how the building as whole will be taken, when future apartment buildings are erected – will it, as a whole, be owned by the investor, or will it be immediately considered divided into units owned by individuals and common elements owned jointly, without any rights of ownership in the whole building. There is a problem of specifying the individually owned parts, which has partially been solved by the regulations on carrying out and maintaining cadastral surveys. The recording of common areas is not stipulated at all. Cadastral surveys include a provision on the principle of constituity of an irregularly effected registration. Upon comparing land registers and cadastral surveys, similar deficiencies can be noticed concerning individual units data to be recorded, while the procedures differ significantly. This all leads to a conclusion that condominium ownership is not properly regulated by our law, where indiviual units are defined in too narrow a way, and common areas too broadly; in cadastral surveys we can find a number of lacunae because the recording of the deed to an individual unit is adjusted to the general real estate recording rules; and that entrusting

* Zlatko Stefanović, Dozent, Faculty of Management, Zaječar.

real estate records to administrative bodies necessarily results in a conflict of powers between the administration and the court.

Key words: *Condominium ownership. – Land registers. – Cadastral survey. – Cadastral index of immovables.*

Zlatko Stefanović*

LA PROPRIÉTÉ PAR APPARTEMENT ET LES REGISTRES PUBLICS

Résumé

L'inscription de la propriété par appartement est juridiquement réglée par les seules dispositions afférentes aux cadastre des biens immobiuliers, alors que d'après les dispositions afférentes au livre foncier il existe à ce sujet une lacune de droit. Dans les régions où le cadastre des biens immobiliers est établi, les droits sur un immeuble et ses parties privées et communes sont inscrits sur la feuille „ C “, avec certaines imprécisions. Parmi celles-ci figure la question de savoir si l'immeuble en tant qu'un tout a un propriétaire particulier, différent de ceux qui sont propriétaires par appartements des parties le constituant ; de même, comment sera traité l'immeuble, considéré en tant qu'un tout, lors de la construction de nouveaux bâtiments comportant plusieurs appartements – est-ce qu'il sera, en tant qu'un tout, l'objet du droit à la propriété de l'investiteur ou bien sera-t-il immédiatement considéré comme partagé en parties privées et communes, sans droit particulier sur le tout. Il y a aussi le problème de la définition de ce que l'on entend par partie particulière, ce qui est partiellement résolu par le Règlement sur l'établissement et le maintien du cadastre des biens immobiliers. L'inscription des parties communes n'est absolument pas prévue. Le cadastre des biens immobiliers contient une disposition par laquelle le principe constitutif de l'inscription est prévu de façon inadéquate. Si l'on compare le livre foncier avec le cadastre, on remarque qu'en ce qui concerne les données dont l'inscription est nécessaire dans le cas de la propriété par appartement on retrouve les mêmes manquements, alors qu'en ce qui concerne la procédure, il existe de fortes différences. En guise de conclusion on peut constater que le droit yougoslave règle le problème de la propriété par appartement de façon inadéquate du point de vue de sa conception, en donnant une définition trop étroite des parties particulières et insuffisamment claire des parties communes de l'immeuble ; puis que le cadastre contient de nombreuses lacunes de droit puisqu'il rend la propriéte par appartement conforme au

* Dr. Zlatko Stefanović, dozent à la Faculté de management de Zaječar.

régime commun de l'inscription de droit sur les biens immobiliers et que, enfin, le fait de confier l'enregistrement des droits sur les biens immobiliers à un organe administratif conduit inévitablement à un conflit de compétences entre le système administratif et judiciaire.

Mots-clés: *Propriété par appartement. – Livres fonciers. - Cadastre. – Cadastre des immeubles.*

Zlatko Stefanović*

WOHNUNGSEIGENTUM UND ÖFFENTLICHE REGISTER

Zusammenfassung

Die Registrierung von Wohnungseigentum** ist lediglich mit den Vorschriften über das Liegenschaftskataster geregelt, während bei den Vorschriften über Grundbücher in diesem Zusammenhang eine Rechtslücke besteht. In den Gebieten, in denen ein Liegenschaftskataster eingerichtet ist, werden Rechte an Gebäuden oder an gesonderten oder gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, unter Fortbestand einzelner Unklarheiten, im B"- Blatt eingetragen. Es ist nicht klar, ob das Gebäude als Ganzes einen gesonderten Eigentümer hat, der sich von den Etageneigentümern der einzelnen Teile dieses Gebäudes unterscheidet, und es ist unklar, wie beim Bau von neuen Mehrfamilienhäusern das Gebäude als Ganzes zu behandeln ist – ist dieses als Ganzes als Gegenstand von Eigentumsrechten des Investors zu behandeln, oder ist dieses sofort als in gesonderte und gemeinschaftliche Teile unterteilt anzusehen, ohne separates Recht am Ganzen? Es gibt noch ein Problem bei der Festlegung eines Sonderteils, welches teilweise mit der Dienstordnung über die Aufstellung und Instandhaltung des Liegenschaftskatasters geregelt wird. Eine Eintragung von gemeinschaftlichen (Gebäude-)Teilen ist überhaupt nicht vorgesehen. Das Liegenschaftskataster enthält eine Bestimmung, mit der das Prinzip der Konstitutivwirkung einer Eintragung auf inadäquate Weise geregelt ist. Wenn man das Grundbuch mit dem Katasteroperat vergleicht, dann lassen sich hinsichtlich der Angaben, die für die Registrierung von Wohnungseigentum erforderlich sind, annähernd gleichwertige Nachteile erkennen, während die Verfahren bedeutende Unterschiede zueinander aufweisen. Zusammenfassend könnte man sagen, dass das jugoslawische Recht das Wohnungseigentum auf konzeptuell inadäquate Weise geregelt hat, indem die gesonderten Teile zu eng und die gemeinschaftlichen Gebäudeteile nicht klar genug definiert wurden, ferner, dass im Katastero-

* Dr. Zlatko Stefanović, Dozent an der Fakultät für Management in Zaječar.

** Eigentum an gesonderten Gebäudeteilen.

perat eine Reihe von rechtlichen Lücken enthalten sind, weil das Wohnungseigentum dem allgemeinen Regime der Eintragung von Liegenschaftsrechten angeglichen wurde und abschließend, dass die Übertragung der Registerführung über Liegenschaftsrechte auf eine Verwaltungsbehörde notgedrungen zu einem Zuständigkeitskonflikt zwischen Verwaltung und Gerichtswesen führen wird.

Schlüsselbegriffe: *Wohnungseigentum.* – *Grundbücher.* – *Katasteroperat.* – *Liegenschaftskataster.*

УДК 347.238.3:35.077

Нина Планојевић*

УПИС ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ У ЗЕМЉИШНУ КЊИГУ И КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Ни земљишна књига ни катастар непокретности не садрже адекватна правила уписа етажне својине. Отуд би без обзира на одабрани систем евиденције требало да дође до прилагођавања постојећих правила. Евиденција мора бити функционална и ефикасна, мора се заснивати на официјелности и пуном поштовању начела уписа и поуздања у њен садржај. Мора се омогућити евидентирање заједничких делова зграда, а ваљало би да евиденцију води судски, а не орган управе, и то компјутерском обрадом података.

Кључне речи: *Етажна својина. – Земљишне књиге. – „Е" књига. – Катастар непокретности.*

I. УВОД

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

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

* Мр Нина Планојевић, асистент Правног факултета у Крагујевцу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. ЕТАЖНА СВОЈИНА И ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИ СИСТЕМ

А) Садашње стање

Увођење земљишнокњижног регистра аустријско-немачког типа који се оцењује као најпоузданији и најефикаснији, посебно у условима расцепканих земљишних поседа, започело је у Србији 1930. године доношењем одговарајућих закона[4] који се и данас примењују у виду правних правила. Он се ослања на катастар земљишта и усаглашеност ових регистара је веома важна за уредно вођење земљишних књига. Међутим, чињеница је да има много проблема са функционисањем земљишних књига код нас у послератном периоду, и то из различитих разлога.

1. Идеолошки разлози

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

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

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

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

2. Нормативни разлози

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

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

После рата, Президијум нове државе доноси два указа[9] (1947. и 1949. године) којима потврђује забрану формирања, промета и

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

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

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

8 Видети код: R. Lenac, Kućna communio pro diviso – Etažna svojina, Загреб 1939, стр. 4.

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

уписа етажне својине. Неки изузеци од ове забране, али без могућности легалног уписа у земљишне књиге, а тиме и пуноважног стицања, допуштени су Уредбом из 1951. године,[10] а затим и Законом о промету земљишта и зграда из 1954. године.[11] Међутим, тек је Законом о национализацији[12] из 1958. године предвиђено да се етажна својина може стицати (чл. 67) и, што је посебно важно, уписивати у земљишне књиге (чл. 70). На тај начин отворен је пут и за доношење Закона о својини на деловима зграда 1959. године,[13] који је посебно поглавље (V) посветио детаљној регулативи уписа етажне својине у земљишне књиге (или књиге тапија), што је уједно једини пропис који је наша држава донела у материји земљишних књига после рата.

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

3. Остали узроци

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

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

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

11 *Сл. лист ФНРЈ* 26/54.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15 *Сл. гласник РС* 18/90, 83/92.

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

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

Према одредбама новог Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима[17] земљишна књига је дерогирана, за шта је у правној теорији примећено да представља јединствен случај у европској историји земљишних књига.[18] Она ће и фактички престати да функционише са коначним устројавањем катастра непокретности (чл. 151), а три године након тога биће трајно предата Архиву Србије, односно Војводине на чување.

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

1. Општа или посебна земљишна књига

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

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

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

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

17 *Сл. гласник РС* 83/92, 12/96, 15/96.
18 Д. Симоновић, *нав. дело*, стр. 776.

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

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

2. Прво заснивање етажне својине

Иако iustus titulus за дериватовно стицање етажне својине може бити и правни посао који се односи на стицање посебног дела у будућој згради, која заправо егзистира као подељена још пре него што фактички буде изграђена[20], упис у земљишну књигу као modus acquirendi могућ је ипак тек кад она са свим својим деловима реално и настане. Етажна својина се дакле уписом стиче само у већ постојећој згради.

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

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

19 M. K. Oguzman, „La propriété pour etages en Torquie", *Annales de la Faculte de droit d'Istanbul*, No 23–24–25, Истанбул 1966, стр. 145.

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

21 В. Круљ, *Својина на деловима зграда (етажна својина) и изградња стамбених зграда (станова) непосредно за тржиште*, Београд 1969, стр. 57.

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

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

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

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

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

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

22 М. Станишић, *Етажна својина са освртом на земљишнокњижне прописе*, Београд 1959, стр. 14–15.

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

У нашој правној теорији јавила се дилема око питања *да ли је могуће заснивање режима етажне својине* на згради физички издељеној у посебне целине тј. станове, *док власник свих тих делова бар један од њих није отуђио другом лицу*. Неки аутори[24] мисле да је то могуће. По другима, међутим, нема етажне својине ако је једно исто лице земљишнокњижни власник свих посебних делова зграде, што је став који је, сматрамо, више у духу етажне својине као института и сврхе његове егзистенције.

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

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

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

3. Земљишнокњижни уложак Е књиге

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

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

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

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

Земљишнокњижни уложак би требало да се састоји из:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

б) Упис посебних делова зграде и права на њима

Једна од различитости Е књиге у односу на општу земљишну књигу јесте то да земљиште и зграда у њој чине једно земљишнокњижно тело, док се они, по правилу, у општој земљишној књизи уписују као два земљишнокњижна тела истог улошка[28]. На овај начин се и формално исказује чврста повезаност свих елемената објекта етажне својине и права на њима.

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

Што се тиче врсте посебних делова који се могу уписати, Закон о основама својинскоправних односа[29] данас таксативно и

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

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

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

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

императивно предвиђа (чл. 19) шта се сматра посебним делом зграде, који се као такав може уписати у јавне књиге. Ради се о једној врло уској листи, ужој него у већини других сличних закона у свету, коју чине: стан, пословна просторија, гаража и гаражна места, а у црногорском Закону о етажној својини[30] (чл. 3) и подруми. Чини се да не постоји посебан разлог због кога би број посебних делова требало законски ограничити. Напротив, норма са таксативним набрајањем могла би постати сметња, јер ће се у будућности начин становања модернизовати, а жеље људи изменити. Јавиће се потреба за проширењем броја посебних делова по врсти. Настаће нови делови зграде, којих досад није било. И досадашњи типично заједнички делови могу, променом навика људи и порастом материјалног благостања, „прерасти" у посебне. Таквих примера већ има: паркинг плацеви испред зграда су сматрани заједничким делом – данас су они у многим државама посебан део; имућни грађани у градовима купују стан са засебним лифтом (колико станова – толико лифтова).

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

Људи из праксе, међутим, сматрају да предвиђање уписа свих фактичких података о грађевинској парцели, згради и свим посебним деловима у само један пописни лист земљишнокњижног улошка Е књиге може данас бити проблематичан из формалних разлога. Наиме, сада имамо и стамбене зграде са више стотина станова, од којих сваки у пописном листу треба описати врло детаљно, да би се могао разликовати од осталих. Питање је колики треба да буде тај пописни лист да би могао примити све те податке. Можда би компјутерска техника вођења Е књиге могла решити овај проблем, а има и предлога[31] да се, као што се данас понегде ради уписа етажне својине у општу земљишну књигу, отвори посебан евиденциони лист за сваки посебан део.

в) Упис заједничких делова зграде и права на њима

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

30 *Сл. лист РЦГ* 21/95, 23/95.

31 Ђ. Крстић, *нав. дело*, стр. 164.

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

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

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

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

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

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

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

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

Оно што би се свакако морало урадити јесте доношење нових законских прописа у области земљишнокњижног права. Најпре, да би се осавременила правна правила која се примењују за вођење земљишне књиге, а супсидијарно и за вођење Е књиге; а затим из разлога што је једном одлуком Савезног уставног суда[34] из 1996. године и важност самог Закона о својини на деловима зграда, па тиме и његовог поглавља V које регулише укњижбу етажне својине доведена у питање. По тој одлуци, Закон је у ствари престао да важи због неусаглашености неких одредаба са Уставом СРЈ и савезним законима. Та неусаглашеност констатована је првенствено у односу на измене савезног Закона основама својинскоправних односа у вези са правима етажних власника на заједничким деловима зграда. Тим поводом је и био покренут поступак пред Уставним судом, али се тај суд није ограничио на констатацију неусаглашености предметних одредаба, већ је таквим огласио, рекли бисмо, Закон у целини. Правна последица такве одлуке је – престанак важности читавог Закона о својини на деловима зграда. У поступку доношења одлуке представници Народне скупштине и Владе РС изнели су став по коме је оспорени закон на снази, али се из одређених разлога чекало на његово усклађивање, што није утицало на суд да заузме другачији став.

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

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

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

III. ЕТАЖНА СВОЈИНА И КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

А) Етажна својина у светлу особености катастра непокретности

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

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

1. Етажна својина и катастар непокретности као јединствена евиденција

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

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

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

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

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

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

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

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

2. *Етажна својина и начело официјелности уписа у катастар непокретности*

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

37 С. Георгиевски, *исто*, стр. 1183.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Етажна својина и факат вођења катастра непокретности од стране органа управе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Б) Упис етажне својине у катастар непокретности

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

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

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

Лист непокретности се, за разлику од земљишнокњижног улошка, састоји од четири дела и има другачију, да тако кажемо, систематику уписа, мада сличну садржину и исте врсте уписа. Упис етажне својине, њеног објекта и титулара врши се према чл. 42 Закона и ономе што смо видели у пракси[45] (а ретке су КО у којима се почело са уписом етажне својине), на начин који ћемо укратко изложити.

1. Упис грађевинске парцеле и права на њој

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

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

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

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

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

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

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

Док је за податке везане за грађевинско земљиште предвиђен такав упис, који одваја фактичка и правна стања у два засебна листа, што заиста обезбеђује идеалну прегледност и прецизност, законодавац од свог опредељења одступа кад су у питању подаци о осталим непокретностима. Сасвим непотребно, он у В листу прави огромну „гужву", мешајући фактичке и правне податке. У пракси се нашло компромисно решење, па се за зграде у етажној својини лист В дели на два дела, тј. на два подлиста: B_1 и B_2, који донекле решавају проблем.

Тако се у B_1 лист донекле уписује зграда као таква, тј. фактички подаци (број спратова испод и изнад земље, назив и начин коришћења, улица и број), а у остатак B_1 листа се уписују подаци о врсти и носиоцу права на објекту.

Оваква „конструкција" B_1 листа очигледно је намењена евидентирању података о индивидуалним кућама у својини, сусвојини и заједничкој својини. Док се зграда у режиму етажне својине фактички и може евидентирати описом какав се сада врши у B_1 листу за све зграде, питање је шта уписати у преостали део B_1 листа, намењен уношењу података о праву на њој и носиоцу права. Мислимо да се овај део B_1 листа мора оставити празан када су у питању зграде у етажној својини, јер у нашем и већини других правних система зграда као целина није објекат било ког права. Као што смо напоменули, некада је то била друштвена својина за вишестамбене зграде, што је потпуно одступало од прихваћене концепције етажне својине, али данас то више није.

Законски концепт етажне својине у Швајцарској или Аустрији подразумева да на згради као целини постоји сусвојина свих етажних власника, а да они на њеним посебним деловима имају тзв. Sonderrecht, стварно право најсличније службеностима, чија правна природа ни у тим земљама није сасвим расветљена, али се сви слажу да то није својина. Својина у оквиру сусвојине на истом објекту не може постојати. Законска концепција[46] етажне својине у нашем праву јасна је и супротна претходној: као и у Француској или Немачкој, наши етажни власници на стану имају својину, а на заједничким деловима зграде заједничку недељиву својину. На згради као целини, без обзира на њену величину, не постоји посебно право, што је логично, а није јасно ни шта би био његов објекат, кад је зграда збир посебних и заједничких делова које физички обједињује.

Зато је недопустиво оно што се у пракси дешава, а то је да се у рубрици B_1 листа као носилац права на згради наводе „власници посебних делова из B_2 листа"; да је врста права – својина; облик својине – приватна; а обим/удео – заједничка својина. Очигледно је да се у пракси под „зграда" подразумевају у ствари њени заједнички делови, чије евидентирање нигде није предвиђено.

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

Морамо напоменути и то да, без обзира на компјутерску технику вођења уместо ручне, B_1 лист заиста изгледа непрегледно и пренатрпан је подацима.

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

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

посебне делове и права на њима. Закон својом формулацијом свакако не искључује овакву могућност. Коначно, он и сад говори само о В листу, па то није била сметња да се он развије у $В_1$ и $В_2$ лист. Ми се само залажемо за његово даље рашчлањавање, што би допринело прегледности података и тачнијим уписима. Садашњи уписи заједничке недељиве својине, нетачни су за зграду као целину и нису у складу са Законом.

3. Упис посебних делова зграде и права на њима

Сада у пракси постоји лист означен са В – други део ($В_2$), намењен упису једино посебних делова и права на њима. У први део овог листа уносе се фактички подаци о посебним деловима, уписаним један испод другог (основни и допунски број посебног дела, корисна површина, начин коришћења, спратност и собност); а у остатак листа, дакле у продужетку без одвајања – подаци о праву и титулару (име, презиме, име оца, адреса и матични број титулара, врста права, облик својине и њен удео/обим кад се ради о сусвојини).

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

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

4. Предлог нове структуре листа непокретности

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

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

Предлажемо да се структура листа непокретности преуреди на следећи начин: 1) лист А, за грађевинско земљиште – $А_1$ за фактичко, $А_2$ за правно стање; 2) лист Б, за објекте зграде – $Б_1$ за фактичке податке, $Б_2$ за правно стање. Ако је зграда у етажној својини у $Б_2$ листу би се извршило упућивање на даље листове: $Б_3$ за заједничке делове зграде – део I за фактичко стање, део II за правно стање; и $Б_4$ за посебне делове – део I за фактичко стање, део II за правно стање; или само листове $Б_3$ и $Б_4$ који се не би даље развијали у делове, већ би се у њих уписивала и фактичка и правна стања, као што је то сада организовано за упис посебних делова у садашњи $В_2$ лист. Трећи В лист би садржао терете и ограничења које сада садржи Г лист.

IV. ЗАКЉУЧАК

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nina Planojević*

RECORDING IN THE LAND REGISTER AND CADASTRE OF CONDOMINIUM UNIT OWNERSHIP

Summary

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

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

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

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

Nina Planojević*

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

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

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

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

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

Nina Planojević*

EINTRAGUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM IM GRUNDBUCH UND IM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Zusammenfassung

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

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

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

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

УДК 347.235:347.273
347.235:347.466

Мирослав Лазић*

ЗНАЧАЈ ЈАВНОГ РЕГИСТРА ЗА ХИПОТЕКУ

Систем јединствене евиденције садржи готово иста решења о хипотеци као земљишна књига, с тим што нова правила нису развијена као правила земљишнокњижног права. Отуда је потребна реафирмација земљишне књиге коју ваља ажурирати уз употребу рачунарске технологије. Нова правила земљишнокњижног права треба модификовати у појединим тачкама и обезбедити да хипотека буде део опште, а не посебна евиденција. Ажурна евиденција омогућиће поједностављење намирења хипотекарног повериоца.

Кључне речи: *Хипотека. – Јавни регистар. – Земљишна књига. – Катастар непокретности.*

УВОД

Историја развоја заложног права представља тежњу за стварањем таквог облика залоге који ће ускладити два супротстављена интереса – интерес повериоца за што бољим осигурањем наплате потраживања и интерес дужника за што бољим фактичким положајем до доспелости потраживања. То је остварено хипотеком. Хипотека је реално средство обезбеђења које „појачава" правни положај повериоца стварањем додатног извора принудног намирења потраживања, уз општу имовинску одговорност, а да при томе дужника не лишава државине и могућности коришћења заложене ствари.

Хипотека настаје на темељу потребе бездржавинског залагања непокретности. Међутим, модел хипотеке се примењује и код залагања покретних ствари о којима се воде јавни регистри (хипотека на броду и ваздухоплову, на стоци у швајцарском праву, попис

* Др Мирослав Лазић, доцент Правног факултета у Нишу.

покретних ствари на предлог повериоца и дужника – чл. 251б ЗИП и други облици мобилијарне хипотеке).

Подлогу функционисања хипотекарног права чине одређене материјалне и формалне претпоставке. Материјалне услове хипотекарног права чине развој приватне својине, тржишних услова привређивања, стабилност валуте и друге претпоставке које су, уједно, темељ кредитних односа. Формални услови су законска регулисаност хипотеке и уређеност јавног регистра.

У нашем праву институт хипотеке је недовољно развијен. Одсуство дуготрајне стабилности валуте и недостатак „вишка" новчаних средстава за тржишно кредитирање мотивисано „оплођењем" новца путем камате, онемогућавају коришћење хипотекарних кредита који се уобичајено дају на дужи временски период (10 до 40 година). Ова два разлога, малтене, чине беспредметним оне остале и условљавају да се хипотекарни кредити јављају као друштвена привилегија и политички инструмент, уместо као средство економске политике. Ни формалне претпоставке нису обезбеђене. Хипотека је веома сумарно регулисана (чл. 61–69 ЗОСПО), а поступак њене реализације је спор и неефикасан. Поред тога, евиденција непокретности и права је непотпуна, и неажурна што отежава конституисање хипотеке и угрожава правну сигурност повериоца.

У овом раду усредсредићемо се на значај јавног регистра као услова за функционисање хипотекарног права. Да бисмо дошли до одговора, покушаћемо да укажемо на основне функције, могућности и проблеме евидентирања хипотеке у систему јединствене катастарске евиденције која је у фази успостављања, односно у земљишнокњижном систему евиденције.

I. СТАЊЕ ЈАВНОГ РЕГИСТРА У СРБИЈИ

Јавни регистар је евиденција непокретности и права у коју се уписују непокретности (земљишта, зграде, станови, пословне просторије, гараже, водови и други објекти), фактичко стање непокретности (положај, облик, површина, култура земљишта, бонитет, класа, катастарски приход и други подаци о парцелама и објектима на њима) и субјективна права на непокретностима (својина, службености, заложно право на непокретности, реални терети, право прече куповине, право грађења, закуп и др.) Поред тога, евидентирају се и одређена стања титулара права значајна за правни промет (нпр. стечај, принудна управа, малолетство власника, лишавање пословне способности итд.). Сви ови подаци чине потпуну евиденцију, али не морају бити садржани у јединственом регистру, већ се, по правилу, воде посебно (земљишне књиге и катастар).

Јавни регистри се воде по различитим системима (Торенсов, француски и аустријско-немачки). У Србији је доношењем СГЗ-а (1844. год.) прихваћен аустријско-немачки систем земљишних књига који се заснива на катастру земљишта. Прихватање овог система добило је потпуну правну основу тек доношењем земљишно-књижних прописа.[1]

Земљишне књиге, ни после више од 150 година од њиховог прихватања и 70 година од законског регулисања, нису установљене на целој територији Републике Србије. Одраније су постојале у Војводини, а почело се са оснивањем од Саве и Дунава према југу и посебно за град Ниш, а на осталим деловима се и даље примењивао тапијски систем. Тапијски систем води порекло из турских дефтера[2] и задржао се у крајевима где нису установљене земљишне књиге. Он је још непоузданији начин евиденције од земљишних књига. У тапијском систему, евиденција о хипотекама је вођена у интабулационим књигама. Интабулациони протокол се води за сваку годину према власнику непокретности, тј. дужнику а не према непокретности. То је угрожавало публицитет хипотеке, јер постоји могућност да се својина пренесе а хипотека не упише на новог власника.[3] Стање евиденције је било веома неажурно и несређено, како фактичко у катастру, тако и правно у земљишним књигама, а посебно у тапијском систему. Евиденција права на непокретностима није била једнообразна (земљишнокњижни и тапијски систем), што је угрожавало правну сигурност. Земљишне књиге нису увек биле усаглашене са катастром. Судови су у недостатку позитивних прописа поступали по „правним правилима" из земљишнокњижних закона, што је доводило до различите праксе.

Основни проблем у погледу функционисања хипотекарног права јесте постојање великог броја неуписаних непокретности (посебно зграда и станова у етажној својини, пословних простора, гаража) као и неажурно евидентирање промена. Зато нису постојале претпоставке за прецизну евиденцију својине, а тиме и за конституисање хипотеке и осталих земљишнокњижних права.

То је условило перманентне захтеве правне теорије за стварањем потпуне и прецизне евиденције непокретности. Уместо да се приступи доношењу прописа и настави са успостављањем, односно ажурирањем постојећих земљишних књига и катастра на

1 Закон о земљишним књигама из 1930. (у даљем тексту: ЗЗК); Закон о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига из 1930; Закон о земљишним деобама, отписима и прописима из 1931. На основу чл. Закона о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. год. и за време непријатељске окупације, могу се примењивати као „правна правила" одредбе из ових прописа.

2 Османлијска држава је 1860. године донела Закон о тапијским исправама, а 1864. Закон о тапијским исправама вакуфског земљишта. У Србији је закон о издавању тапија донет 1930. године.

3 Видети: М. Орлић, „Правна вредност Српског грађанског законика", *Сто педесет година СГЗ*, САНУ, Београд, 1996, стр. 383.

целој територији, започело се са увођењем система јединствене евиденције. Јединствена евиденција се заснива на надлежности органа управе и обавезности и конститутивности уписа, што је требало да омогући обједињавање и сређивање свих постојећих евиденција, економичност, ефикасност и експедитивност у раду. Регулисана је Законом о катастру.[4] Законом о катастру је створен правни основ за преузимање радника, средстава за рад, опреме и инвентара и земљишнокњижних судова од стране геодетске управе (чл. 156 ЗПКУН и чл. 151. ЗДПКУН), чиме је озваничен „сумрак" земљишних књига.

Увођење јединствене катастарске евиденције је особен покушај да се напусти најсавршенији систем земљишнокњижне евиденције који је доживео своју потпуну афирмацију у најразвијенијим државама Европе и да се проблем настао услед недовршеног регистра реши покушајем увођења „нове" евиденције. Како је устројавање јединственог регистра веома сложен, обиман, одговоран и скуп посао (посебно у крајевима где није постојао премер земљишта), после више од 12 година „рада" очигледно је да он не може бити окончан у крајњем року (2002. год. – чл. 143 ЗДПКУН), тако да поново треба очекивати продужење рока (најпре је било до 1998. год.; чл. 154 ЗПКУН). Поред тога, овај покушај првобитно није био потпуно осмишљен, нити законски омогућен, па су вршене честе измене и допуне закона.

Уписи у катастар се врше на основу извршног решења. Жалба на решење је деволутиван правни лек (чл. 88, ст. 2 ЗДПКУН). Закон предвиђа могућност да лице које сматра да је уписом права на непокретности повређено његово право може тужбом од суда тражити брисање уписа (чл. 95, ст. 1 ЗДПКУН), а може покренути и управни спор против другостепеног решења (чл. 68). Променом надлежности дошло је до измене карактера поступка вођења правне евиденције, што је знатно отежало рад. Уместо судова, по правилима ванпарничног поступка, уписе права на непокретностима врше органи управе по општем управном поступку, ако Законом није другачије одређено (чл. 15 ЗДПКУН). То је узроковало све аргументованије противљење увођењу јединствене евиденције и захтеве за „враћање" на проверени систем земљишнокњижне и катастарске евиденције. Ови захтеви су посебно присутни у крајевима где су земљишне књиге биле уређене и где је становништво осетило њихове предности (Војводина и др.).

4 Закон о премеру, катастру и уписима права на непокретностима (у даљем тексту: ЗПКУН, *Сл. гласник Ср Србије*, бр. 17/88, 24/88, 49/89, 56/89, 28/90; Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (у даљем тексту: ЗДПКУН, *Сл. гласник РС*, бр. 83/92, 12/96); Правилник о излагању на јавни увид података о непокретностима и правима на њима у утврђивању права на непокретностима у поступку излагања (*Сл. гласник РС*, бр. 34/96).

II. ПРАВНИ ЗНАЧАЈ УПИСА ХИПОТЕКЕ У ЈАВНИ РЕГИСТАР

Упис хипотеке у јавни регистар омогућава остваривање различитих правних учинака хипотеке у фази настанка и престанка, у погледу публицитета и апсолутног дејства, права првенства и првенственог реда, права следовања, располагања, реализације хипотеке итд. Указујући на поједине правне учинке, размотрићемо и питање да ли се они у систему јединствене катастарске евиденције могу остварити као у систему земљишних књига.

А) Јавни регистар и настанак, односно престанак хипотеке

1) Укњижба настанка хипотеке

Упис у јавни регистар је начин стицања (modus acquirendi) стварних права на непокретностима. Упис има вишеструко значење – води настанку, промени и престанку стварних права; законска је претпоставка за тачност и начело поуздања у земљишне књиге; јача поверење у регистар и др.[5] У нашем праву, упис има конститутиван карактер код деривативног стицања својине и осталих стварних права на непокретним стварима. Право на непокретности има правно дејство према трећим лицима од дана уписа у катастар непокретности (чл. 5, ст. 3 ЗДПКУН).

Упис представља начин стицања, односно престанка уговорне и судске хипотеке (чл. 64, ст. 1 ЗОСПО). Уговор или судска одлука о конституисању хипотеке добијају стварноправно дејство моментом уписа. Quod non est in actis (tabule), non est in mundo – Чега нема у списима (регистру), нема ни у свету. Законска хипотека је „уписана" у самом закону, чије познавање је, по необоривој претпоставци, notorna чињеница. Настаје моментом испуњења услова предвиђених законом (чл. 64, ст. 2 ЗОСПО). Начело уписа је у свим правним системима најдоследније спроведено код хипотеке. Конститутивност уписа чини хипотеку типичним земљишнокнижним правом. Због јавности и бездржавинског карактера, хипотека не може успешно функционисати без јавног регистра. Упис хипотеке има јаче дејство од уписа својине, јер се публицитет својине може остварити и државином, а публицитет хипотеке само уписом. Поред тога, упис својине не пружа гаранцију да се земљишнокнижно стање слаже са фактичким, док код хипотеке постоји само земљишнокњижно стање.

5 W. R. Bub, H. G. Jatzek, M. Schmid, *Grundstücke – ewerben, besitzen, belasten und verkaufen*, Берлин 1996, стр. 17.

Понекад упис својине има само декларативан карактер – служи публицитету својине која је већ стечена (нпр. стицање наслеђивањем – чл. 36 ЗОСПО; куповином непокретности на принудној јавној дражби – чл. 167 ЗИП; оригинални начини стицања). У тапијском систему пренос тапије и упис имају декларативан карактер, а упис хипотеке у интабулациону књигу има конститутиван карактер. Према ОИЗ, својина на непокретним стварима се стиче „кад уговор судом потврђен буде" (чл. 836), а упис заставе има конститутиван карактер (чл. 193 ОИЗ). Специфично је решење у француском праву, где својина настаје моментом закључења уговора, а упис је средство публицитета. Упис хипотеке, након реформи земљишних регистара, добија конститутиван карактер.

Правна сигурност захтева конститутивност уписа свих деривативних начина стицања сварних права на непокретностима. Пошто се уговорна хипотека изводи из права својине и воље власника хипотековне вредности, конститутивност уписа стицања својине и начело поуздања у земљишнокњижно стање штите правни интерес трећих лица, па и хипотекарног повериоца, као савесних стицаоца права, од земљишнокњижног претходника у случају када се ово стање не слаже са фактичким.

У систему земљишних књига, хипотека се уписује у теретни (В или Ц) лист. Исправе на основу којих је извршен упис (уговор о зајму и хипотеци, судска одлука итд.) и одобрење од правног претходника – clausula intabulandi (уколико је посебно дато) – чувају се у збирци исправа. У тапијском систему хипотека настаје уписом у интабулациону књигу.[6] У систему јединствене катастарске евиденције, хипотека се уписује у Г лист са осталим теретима и ограничењима (чл. 80–84 ЗДПКУН).

У нашем праву упис је каузалан. То значи да сам упис није довољан за стицање права, већ се он мора ослањати на пуноважан правни основ. Услови за упис хипотеке су следећи:

1) Земљишнокњижна исправа – која садржи правни основ (iustus titulus), износ потраживања, висину камате и опис земљишнокњижног тела. „Упис права на непокретностима у корист новог носиоца права неће се дозволити ако у исправи на основу које се врши упис ранији носилац права није означен и према њему право новог носиоца није утврђено" (чл. 106в ЗДПКУН). Према ЗЗК, хипотеку може да конституише само земљишнокњижни власник непокретности или субјект који испуњава услове за истовре-

6 Општински суд у Нишу води земљишне књиге за део општине за који су основане и тапијске књиге за остала подручја. Захтев за укњижбу хипотеке у интабулациону књигу најпре се региструје у књигу „РЗ", а затим се врши упис у интабулоациону књигу „ИНО".

мену укњижбу или предбележбу права својине (§ 21 ЗЗК). Предбележба својине је довољан основ за предбележбу хипотеке.

2) Објекти хипотеке могу бити непокретне ствари, и то земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште) и грађевински објекти (зграде, станови, зграде за одмор, пословне просторије, гараже и др.), које се налазе у правном промету и уписане су у јавни регистар. Предмет уписа хипотеке је земљишнокњижно тело (цело или удео, § 13, ст. 1 ЗЗК), а у систему јединствене евиденције – катастарска парцела (чл. 44а ЗДПКУН).

Највећа сметња за настанак хипотеке у нашем праву је постојање великог броја неуписаних непокретности. Проблем се, приликом откупа друштвених станова са хипотеком, решавао стварањем посебне евиденције. Да би омогућио примену хипотеке код откупа неуписаних станова и зграда, законодавац је, тамо где не постоји земљишна књига Е, покушао да „оживи" интабулационе књиге у које би се уписивала хипотека на откупљеним становима (чл. 2 Измена и допуна Закона о стамбеним односима из 1990. год.).

Преласком на јединствену евиденцију, у геодетским исправама су уведене посебне књиге продатих неуписаних друштвених станова са хипотеком (чл. 155а до 155д ЗПКУП; чл. 145 ЗДПКУН).[7] Одредбом чл. 86 ЗДПКУН предвиђена је и могућност уписа права својине, а тиме и хипотеке, на згради изграђеној без дозволе или уз прекорачење овлашћења из дозволе, односно када за објекат није издата употребна дозвола. Овакви објекти нису погодни за правни промет и хипотеку. Увођење евиденције државине у ситуацијама када се не може утврдити ко је носилац права својине (чл. 69а, ст. 5 и 6 Измена и допуна ЗДПКУН), не може се користити за конституисање хипотеке.

3) Уговорна хипотека је ограничење својине које се изводи од ранијег власника (§ 21 ЗЗК; чл. 91 ЗДПКУН). Зато је за упис потребна clausula intabulandi, тј. одобрење да се конституише хипотека које мора бити дато од стране уписаног власника као правног претходника, или новог стицаоца својине (начело деривације или деволуције).[8] Ово одобрење може бити дато посебно или садржано у правном основу за конституисање хипотеке (нпр. уговору о зајму или судској одлуци). Закон о извршном поступку регулише поступак уписивања права у јавну књигу у ситуацији када дужник није уписан као власник непокретности, тако што поверилац захтева упис и подноси доказе сагласно земљишнокњижним правилима (чл.

7 Уколико је захтев за укњижбу хипотеке на продатом неуписаном стану примљен након 26.11.1990. год., земљишнокњижни суд се оглашава ненадлежним и захтев и потврду (коју он издаје) да зграда није укњижена у земљишне књиге доставља надлежном геодетском заводу. Уколико је зграда укњижена, упис врши суд у земљишну књигу све до успостављања катастарске евиденције.

8 Вид. Ј. Л. Јерковић, „Катастар непокретности као основна евиденција о непокретностима и правима на њима", *Гласник АКВ*, 12/1995, Нови Сад, стр. 479.

236 ЗИП) или то чини поверилац ради стварања услова за упис хипотеке или другог права (чл. 237 ЗИП).

Приликом уписа мора бити поштовано начело специјалности хипотеке, и то како у односу на одређеност непокретности, тако и у односу на одређеност потраживања чијем обезбеђењу служи. Ово начело је предвиђено материјалноправним прописима (чл. 63 ЗОСПО) и земљишнокњижним прописима (§ 14 ЗЗК). Закон о катастру преузима решење из ЗЗК тако што предвиђа да поред износа потраживања мора бити уписана и висина камате која је одређена (чл. 85 ЗДПКУН), односно, хипотекована непокретност се мора означити свим подацима из катастарског операта (чл. 89, ст. 1 ЗДПКУН).

Потпуна реализација начела уписа омогућена је тек изменама и допунама Закона из 1996. године, којима су регулисане врсте уписа (укњижба, предбележба, забележба – чл. 58г ЗДПКУН) тако што су преузета решења из ЗЗК. Закон не регулише начин уписа кауционе и кредитне хипотеке у катастар. Код њих се уписује највиши одобрени износ кредита, чиме се обезбеђује правна сигурност трећих лица. Основни недостатак ЗДПКУН у погледу уписа хипотеке јесте то што не регулише начин уписа заједничке (симултане) хипотеке, тј. хипотеке на више земљишнокњижних тела ради обезбеђења истог потраживања. За упис ове хипотеке морају се применити „правна правила" из §§ 15 и 16 ЗЗК. Њима је предвиђено да се заложно право за једну исту тражбину може уписати на два или више земљишнокњижних тела (састављених од једне или више катастарских парцела) или хипотекарних тражбина (заједничка хипотека). При томе се један земљишнокњижни уложак означава као главни, а остали као споредни. У главни уложак се бележе споредни, а у споредним се забележбом упућује на главни. Промене права се уписују у главни уложак, осим делимичног или потпуног брисања који се уписују у свим улошцима. Без обзира да ли је уложак главни или споредни, поверилац може тражити намирење целе тражбине из сваког заложеног предмета.

2) Укњижба престанка хипотеке

Публицитет настанка, због правне сигурности, захтева и публицитет престанка хипотеке. Конститутивност уписа условљава и конститутивност исписа – хипотека престаје моментом уписа брисања (испис, екстабулација). Хипотека, иако акцесорно право, не престаје „аутоматски" престанком потраживања чијем обезбеђењу служи, већ тек брисањем хипотеке – „земљишнокњижни contrarius actus".[9] Ипак, материјалноправни престанак хипотеке неминовно

9 Д. Стојановић у: Д. Стојановић и Д. Поп-Георгиев, Коментар ЗОСПО, Београд 1986, стр. 230.

води и њеном формалноправном престанку, посебно у нашем праву које не познаје својинску хипотеку. Формално дејство уписа хипотеке отклања се приговорима погрешног уписа хипотеке и онима који се односе на престанак хипотеке из чл. 68 ЗОСПО. Cessante causa cessat et effectus – Пошто престане узрок, престаје и последица. Брисање хипотеке као и осталих земљишнокњижних терета и ограничења, и у систему земљишних књига и у систему јединствене катастарске евиденције, врши се по захтеву носиоца права или другог заинтересованог лица (чл. 93 ЗДПКУН). Захтев најчешће подноси хипотекарни дужник уз брисовну дозволу – изјава хипотекарног повериоца о сагласности и разлогу брисања. У случају да је не добије, може користити тужбу за брисање.[10]

Формални начин престанка хипотеке омогућује и наплату застарелог потраживања. Главница се може наплатити без обзира на протек рока застарелости све док је хипотека уписана у земљишне књиге (чл. 368 ЗОО). Он има и своју негативну последицу. Уколико престане потраживање а хипотека не буде брисана, публицитет терета својине и даље постоји.

У случају одрицања од хипотеке, хипотекарни поверилац мора дати писмену изјаву код органа који води јавни регистар у који је уписана хипотека. Ово је регулисано чл. 68, ст. 1, т. 2 ЗОСПО, а примењују се и правила о престанку права укњижбом брисања – екстабулација (§ 8 ЗЗК), односно уписом престанка (чл. 5, ст. 1 ЗДПКУН).

У земљишнокњижном систему евиденције предвиђена је могућност амортизације хипотеке (§§ 128–131 ЗЗК). Хипотекарни дужник може тражити брисање хипотеке ако је протекло најмање 30 година од укњижбе хипотекарне тражбине или последњег уписа; није могуће пронаћи овлашћено лице или његове правне следбенике ни ако за ово време није подигнута ни главница ни камата, нити је на други начин остварено право. У пракси се брисање старих хипотекарних права и тражбина врши и приликом обнове земљишних књига, што може бити учињено и приликом стварања јединствене евиденције, иако ова могућност није регулисана законом. Упис по службеној дужности захтева омогућавање брисања на исти начин.

Б) Јавни регистар и ранг хипотеке

Настанком хипотеке хипотекарни поверилац стиче право првенства и одређени ранг. Они су значајни у фази реализације хипотеке.

---

10 Вид: Д. Стаменковић, *Приручник за упис у земљишну књигу и катастар непокретности*, Београд 1993, стр. 167, 315; §§ 68–72 ЗЗК; чл. 95 и 96 ЗДПКУН.

Уписом хипотеке хипотекарни поверилац добија право првенства у односу на потраживања обичних (хирографених) поверилаца. Оно је последица првенства стварних (због непосредне везаности за ствар и дејства erga omnes) над облигационим правима (дејство inter partes).[11] Изузетно, забележбом решења о извршењу обични поверилац стиче право првенственог намирења у односу на касније стицаоце права својине и заложног права (чл. 144 и 186 ЗИП).

Ранг представља утврђивање првенственог реда између више разнородних (нпр. хипотека и службености) или истородних (нпр. две хипотеке) ограничених стварних права на истој ствари. Врши се по принципу „prior tempore potior iure" (Sec. C. J. 8, 17, 3). Ранији у времену, јачи у праву. Рангирање је омогућено успостављањем земљишних и других јавних регистара.

Принцип рангирања хипотеке је регулисан чл. 65 ЗОСПО. Земљишнокњижним прописима је предвиђено да се ред уписа одређује према моменту подношења захтева за упис земљишнокњижном одељењу суда јер тај захтев садржи све услове за упис, или према моменту предбележбе хипотеке која је касније оправдана (§ 29 ЗЗК). Законом о катастру је предвиђено да се „права на непокретности стичу, преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности. У случају више уписа права на непокретностима, јаче је оно право које је раније уписано" (чл. 5 ЗДПКУН). Ако је поднето више захтева за упис права на истој непокретности, прво ће се узети у поступак захтев који је први примљен код надлежног геодетског завода. Ако су захтеви поднети истог дана, време пријема се одређује према часу пријема – сат и минут (чл. 92 ЗДПКУН). Евентуалне неправилности приликом уписа отклањају се захтевом за брисање уписа и утврђеног ранга хипотеке (чл. 95 ЗДПКУН).

Правни значај успостављања ранга јесте у отклањању колизије између титулара више стварних права поводом исте ствари када се продајом хипотековане ствари не могу намирити сва потраживања чијем обезбеђењу она служи. Најпре се, у потпуности, намирује потраживање повериоца обезбеђено хипотеком са првенственим редом. Уколико хипотека има првенствени ред, хипотекарни поверилац може да захтева продају предмета хипотеке без

11 У колизији два стварна права, сукоб се решава на основу права првенства, тј. ранга стварних права; у колизији два облигациона права примењује се принцип конкуренције, а у колизији стварног и облигационог права важи принцип предности стварних над облигационим правима. Вид. А. Рос, *Право и правда*, „ЦИД", Подгорица 1996, стр. 229.

оптерећења правима са каснијим редом која ограничавају својину на заложеној ствари (плодоуживање, реални терет). Ако продају и намирење из вредности предмета хипотеке захтева хипотекарни поверилац са каснијим редом првенства, хипотекарни поверилац са првенственим редом може захтевати обуставу јавне продаје уколико се продајом ствари у томе моменту не би могло у потпуности намирити његово потраживање (чл. 155 ЗИП). Ранг између разнородних права битан је и за утврђивање вредности непокретности. Стварне службености не престају продајом непокретности, већ важе и према новом власнику, али зато умањују њену прометну вредност (чл. 153, ст. 2 ЗИП и чл. 148, ст. 1, ЗИП).

У нашем праву је прихваћен систем клизећег ранга. Исплатом хипотекарног повериоца са првенственим редом, на његово место ступа хипотекарни поверилац са следећим редом првенства. Овај систем рангирања је неправичнији у односу на систем фиксног ранга, јер се каснији хипотекарни повериоци померају напред у реду првенства стичући повољнији положај без накнаде, тј. ремећи првобитно успостављену еквивалентност теретног уговора о залози.

Подношење захтева за укњижбу и предбележбу, ако се оправда, може довести до утврђивања ранга. Закон о катастру није регулисао последице оправдања предбележбе, па ће се применити „правна правила“ из §§ 47–58 ЗЗК. За објекте у изградњи могуће је користити предбележбу првенственог реда. Није регулисана ни могућност забележбе првенственог реда, што је посебно значајно за хипотекарно право. И у овом случају се морају примењивати „правна правила“ из §§ 60 до 65 ЗЗК. С обзиром да поступак уписа воде управни органи тешко је претпоставити у којој мери ће се „снаћи“ при решавању ових имовинско-правних питања. Негативна су искуства са уговорима о поклону нестручно закључиваним пред комисијом у поступку комасације.

Закон о катастру није регулисао ни поступак уписа у случају уступања реда првенства и коришћења права на ius offerendi.

Уступање реда првенства постоји када хипотекарни поверилац са првенственим редом уступи свој ранг неком од хипотекарних поверилаца са каснијим редом првенства, а при томе његово право првенства ступа назад. За уступање реда првенства потребна је сагласност хипотекарних поверилаца (и власника заложене ствари ако је право које ступа назад хипотека); да није оштећен интерес осталих хипотекарних поверилаца – носилаца „међуранга“ и да буде извршена укњижба или предбележба уступања реда првенства

у земљишним књигама (§§ 30–35 ЗЗК). Ове одредбе се морају применити као „правна правила" у катастарској евиденцији.

Право на ius offerendi је овлашћење једног хипотекарног повериоца да исплати тражбину другог хипотекарног повериоца због чијег се потраживања захтева принудна продаја предмета хипотеке, и да ступи на његово место. Хипотекарни поверилац (или реални хипотекарни дужник, нпр. према чл. 827 ЗГБ) који користи ово право ступа на место повериоца чије је потраживање исплатио, и то: како у облигационом односу – преузимајући потраживање; тако и у хипотекарном односу – преузимајући хипотеку са њеним рангом. То захтева упис новог хипотекарног повериоца на место и у рангу старог. Ово право се може вршити од момента када је затражена продаја, па до момента продаје. Коришћењем права на ius offerendi хипотекарни поверилац стиче још једно потраживање и хипотеку као акцесорно право. Наше позитивно право не регулише изричито право на ius offerendi,[12] али се оно може користити аналогном применом прописа о праву повериоца на испуњење са суброгацијом (чл. 299–311 ЗОО). Право на ius offerendi треба регулисати и материјалним и земљишнокњижним прописима.

В) Јавни регистар и публицитет хипотеке

Уговор о конституисању стварних права је интелектуални правни акт који је res inter alios acta и није видљив за трећа лица. Зато је за њихово стицање важан и начин стицања којим се врши материјализација дејства уговора тако да буде видљив и за трећа лица. Публицитет је начело стварних права којим се обезбеђује апсолутно дејство, препознатљивост конкретног права, документовање ограничења својине и сигурност правног промета.[13] Дејство принципа публицитета је у следећем:[14] прво да за свако право које је уписано у баштинске књиге, важи оборива правна претпоставка да пуноважно постоји у корист уписаног лица; друго, да садржина хипотекарних књига важи као исправна према сваком прибавиоцу непокретног добра. У погледу прибавиоца, важе само она ограничења, терети или хипотеке који су у књиге уписани.

Уписом хипотеке врши се документовање хипотекарног права, тј. оптерећења својине, што, уз начело јавности регистра, омо-

12 СГЗ није регулисао право на ius offerendi попут § 462 АГЗ. Ипак, § 833, по угледу на прву верзију § 1358 АГЗ-а, предвиђено је да „ко год за другога дуг плати, онај има право наплату од главног дужника захтевати; и сва средства за то сходна употребити". ОИЗ за ЦГ пружа ово право само каснијем по реду првенства заложном повериоцу (чл. 213).

13 Опширније у: M. Wolf, *Sachenrecht*, München 1997, XIV изд., стр. 11.

14 Л. Марковић, *Хипотекарно право*, Београд 1911, стр. 98.

гућава стварање необориве претпоставке о обавештености трећих лица о њеном постојању. И пре појаве јавних регистара било је примитивних покушаја публиковања хипотеке.[15] Међутим, они нису били довољно ефикасни или су вршени преносом државине, чиме је положај дужника непотребно отежаван.

Јавност хипотеке је у савременом праву њена основна карактеристика, која је олакшана појавом и развојем евиденције непокретности и права. Међутим, хипотека није увек била јавна. У римском праву, хипотека је била тајна, тј. представљала је скривено оптерећење својине, што је био основни недостатак римске хипотеке у односу на хипотеку из старог грчког права.

У француском праву, хипотека је била тајна и скривена све до доношења Француског грађанског законика који уводи принцип публицитета и специјалности заложног права (С.с. из 1804). Значај публицитета за стварна права условио је да француски систем јавних књига представља „низ реформи публицитета права на непокретностима“[16]. Прва реформа јавних књига из 1855. године, којом је публицитет хипотеке проширен на сва стварна права, изазвана је управо захтевима хипотекарног кредита. Иако је сам уговор довољан за конституисање хипотеке (чл. 2117 С.с.), да би хипотека добила дејство erga omnes, неопходан је упис у јавни регистар. Након реформи земљишних књига из 1955. год., упис хипотеке има конститутивно дејство.

Начело публицитета води порекло из германског хипотекарног права, а временом се проширило на сва стварна права. Првобитно, публицитет хипотеке је вршен преносом државине заложене непокретности на повериоца, а са увођењем јавних регистара – уписом хипотеке. Упис залоге није у почетку имао конститутиван карактер, већ је само обезбеђивао првенство над неуписаним хипотекама. Прекретницу у развоју хипотекарног права врши пруски Landrecht из 1794, који прописује да су само оне хипотеке пуноважне које су уписане у хипотекарне књиге.[17] Немачко право је задржало примат у развоју заложног права на непокретностима и познаје три основна облика: хипотеку (Hypothek, §§ 1113 BGB); земљишни дуг (Grundschuld, §§ 1191 BGB) и рентни дуг (Rentenschuld, §§ 1199 BGB). Поред тога, постоје и облици хипотеке који су

15 Јавност грчке хипотеке је остваривана обележавањем заложеног добра малим стубовима са натписом ко је поверилац и колики је износ дуга. Вид. Ђ. Павловић, *Хипотекарно право*, Београд 1868, стр. 6; О осталим разликама грчке и римске хипотеке: М. Апостолова-Маршавелски, „О проблему поријекла римске хипотеке“, *Зборник ПФ у Загребу*, 4/1974, стр. 355.

16 М. Орлић у: М. Орлић, О. Станковић, *Стварно право*, Београд 1989, стр. 513.

17 Л. Марковић, *op. cit.*, стр. 16.

настали у правној пракси и нису законом регулисани, нпр. амортизациона хипотека (Tilgungshypothek и др.).[18] Заједничко језгро свих облика залоге на непокретностима јесте да настају на основу сагласности власника и повериоца и путем уписа у земљишну или посебну књигу залоге (§§ 1198, 1203 BGB).[19]

У српском хипотекарном праву, уредбама о интабулацији (из 1839, 1842, 1853, и 1854. год.) и СГЗ-ом из 1844. године, предвиђа се увођење земљишних књига, замена затеченог тапијског система (292 СГЗ) и усвајају се модерне карактеристике хипотекарног права (јавност, акцесорност, специјалност итд.). Хипотека се уписивала у земљишне и интабулационе књиге. С обзиром да земљишне књиге нису биле основане на целој територији, упис и публицитет хипотеке је често био онемогућен, а тиме и начело јавности, Богишић је у ОИЗ за Црну Гору (1888. год.) предвидео два облика залоге на непокретности: „подлог" (чл. 183 ОИЗ), који је обухватао право на пренос државине, који није био само средство публицитета већ је омогућавао коришћење ствари ради отплате дуга (антихреза); „заставу", која се заснивала на упису у јавне заставне књиге (чл. 865 ОИЗ).

Хипотека је стварно право чије апсолутно дејство захтева да сва трећа лица буду упозната са постојањем овог права. Дуго је средство публицитета својине осталих стварних права био пренос државине. Са појавом јавних регистара, они преузимају функцију публицитета стварних права на непокретним, али и на покретним стварима о којима се воде регистри. Публицитет се остварује уписом стицања и брисања стварних права, чија је функција да право својине и сва ограничења буду јавни и свима приступачни. Публицитет својине и публицитет хипотеке међусобно су условљени. Тешко је остварити функционисање хипотеке без публицитета преноса својине и правну сигурност стицања својине без публицитета хипотеке. С обзиром на бездржавински карактер хипотеке, очигледно је да за све њене облике (својинска, мобилијарна итд.) нема алтернативног средства публицитета и да хипотека без јавног регистра не може достићи сигурност и ефикасност у осигурању потраживања.

Начело специјалности хипотеке омогућава двоструки публицитет – хипотековане ствари и потраживања чијем обезбеђењу служи. Публицитет потраживања служи хипотекарном дужнику у случају да исту ствар продаје или поново залаже, тако што омо-

18 C. Karl-Herman, *Bürgerliches Recht Sachenrechts*, Visbaden, 1963, стр. 110; E. Herman, *Institutionen des Sachenrechts*, II део, Берлин, 1960, стр. 554.

19 M. Wolf, *op. cit.*, 1997, стр. 357, N° 652.

гућава трећим лицима да утврде степен ограничења својине. Публицитет хипотековане ствари, дејство erga omnes и начело уписа обезбеђују правну сигурност повериоца и трећих лица у случају оштећења или правног промета – право следовања; а хипотекарном дужнику користе тако што потенцијалне кредиторе и купце ослобађају „страха" од постојања скривених залога.

Право следовања је општа карактеристика стварних права. Код хипотеке има специфично дејство – није у функцији успостављања права на државину и коришћења ствари (као код својине, ручне залоге, плодоуживања итд.), већ је у функцији реализације овлашћења располагања. Представља могућност хипотекарног повериоца да наплати своје потраживање продајом хипотековане ствари без обзира у чијој се својини и државини ствар налази.

Хипотекарни поверилац има право следовања само ако је извршен упис хипотеке, ако је упис правилан и извршен пре отуђења непокретности. У нашој судској пракси је оспорено право следовања хипотекарног повериоца у случају када је хипотекарни дужник, као земљишнокњижни власник ствари, продао и предао непокретност пре заснивања хипотеке, али при томе није извршен и земљишнокњижни пренос. Судови су таквом купцу признавали право на излучну тужбу, а хипотекарни поверилац није могао следити хипотековану ствар.[20]

Упис и публицитет стварних права обезбеђује начело поуздања (поверења) у земљишне књиге. Оне дају обавештење о стварноправним односима на непокретностима и пружају правну сигурност савесним (савесност се претпоставља, вид. § 892 BGB) прибавиоцима права на основу земљишнокњижног стања. Начело поуздања има два аспекта, позитивно (претпоставка да је истинито све што је уписано) и негативно поуздање (претпоставка да правно не постоје права која нису уписана). И у нашем праву важи начело поуздања, али несређеност јавних регистара онемогућава његово дејство.

Г) Јавни регистар и располагање хипотеком

Хипотека је акцесорно право које се не може преносити самостално, већ само са преносом тражбине као главног права чијем обезбеђењу служи. Међутим, имовински карактер хипотеке изражен вредношћу потраживања које обезбеђује, односно вредношћу хипотековане ствари, захтева допуштање располагања овим правом. Јавни регистри омогућавају неке облике располагања хи-

20 Видети решење ВСЈ, Рев. 2155/64 од 29. IX 1964, ЗСО, 1965, књ. X, св. 3, одл. 319; ВСХ, Гж. 18/57 од 8. I 1957, ЗСО, 1957, књ. II, св. 1, одл. 79.

потеком који морају бити уписани у регистар. То су уступање или залагање потраживања са хипотеком (натхипотека).

Правно дејство уступања потраживања обезбеђеног хипотеком, тј. цесије (чл. 436–446 ЗОО), у замени је досадашњег хипотекарног повериоца цесионаром као новим хипотекарним повериоцем, што се мора констатовати у регистру. Упис нема конститутиван карактер, а дејство цесије наступа моментом закључења уговора.

Натхипотека постоји када хипотекарни поверилац заснује хипотеку на потраживању обезбеђеном хипотеком, а тиме и на постојећој хипотеци као његовом акцесоријуму (чл. 66, ст. 2 ЗОСПО). За настанак натхипотеке потребно је да се изврши њен упис у регистар где је уписана хипотека. Натхипотекарни поверилац има првенствени ред, али увек у границама права намирења хипотекарног повериоца.

Хипотекарни поверилац може конституисати натхипотеку и у случају када хипотекарни дужник није одмах након намирења дуга захтевао брисање хипотеке, тако да она и даље формалноправно постоји. У том случају, савесни натхипотекарни поверилац стиче пуноважну хипотеку, што је негативна последица фикције апсолутне тачности земљишних књига и конститутивности брисања хипотеке. У овом случају, због правне сигурности, начело формализма има предност у односу на материјално право.

Д) Функција евиденције у фази реализације хипотеке

Хипотека најпре постоји, са виртуелном садржином коју чини условно право располагања туђом својином. До доспелости потраживања хипотекарни поверилац се налази у фази ишчекивања (статична фаза). Реализација хипотеке (динамична фаза) обухвата право на продају предмета хипотеке (ius distrahendi) и право наплате целокупног потраживања (трошкови, камата и главница). Право продаје хипотековане ствари се реализује у строго уређеном судском поступку, на основу претходно поднете хипотекарне тужбе (actio hypothecaria).

Јавни регистар игра веома значајну функцију у фази реализације хипотеке. Постојање хипотекарног права се доказује изводом из земљишних или интабулационих књига, односно изводом из катастарског операта у катастарској општини где је катастар заменио земљишне и тапијске књиге (чл. 151 ЗДПКУН). Публицитет реализације хипотеке постиже се забележбом (adnotatio) хипотекарне тужбе, отказа хипотекарног потраживања и решења о извршењу.

Забележбу отказа хипотекарне тражбине и забележбу хипотекарне тужбе (може је дозволити и парнични суд) одобрава земљишнокњижни суд на захтев повериоца ако докаже да тече парница по хипотекарној тужби. Забележба омогућава да отказ или тужба дејствују против доцнијег власника заложене ствари и да се добијени извршни наслов може спровести против сваког власника заложене ствари (§§ 66, 67 ЗЗК). Забележба хипотекарне тужбе проширује њено дејство са универзалних и на сингуларне сукцесоре.

Закон о земљишним књигама предвиђа и могућност забележбе, по службеној дужности, досуде земљишта продатог на принудној дражби. Последица ове забележбе је да се права против досадашњег власника могу стећи даљим уписима само ако буде проглашено да дражба нема учинка (§§ 79, 80 ЗЗК).

Забележба решења о извршењу публицира покретање поступка продаје непокретности и обавештава трећа лица као потенцијалне купце о могућим правним последицама. Уз предлог за извршење поверилац мора поднети доказ да је непокретност у својини хипотекарног дужника (извод из ЗК, тапија или извод из катастра).

Изменама и допунама Закона из 1996. године предвиђена је могућност забележбе покретања поступка извршења (чл. 58ђ ЗДПКУН), а у погледу забележбе хипотекарне тужбе и отказа хипотекарног потраживања, примењују се „правна правила".

III. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Значај евиденције непокретности и права је вишеструк. Земљишне књиге као правна евиденција пружају поуздане информације о правима на непокретностима, убрзавају и осигуравају правни промет, омогућавају настанак и публиковање стварних права, утврђивање ранга, појачавају сигурност кредитних односа итд. Катастар непокретности представља основу за израду земљишних књига, али има и ширу намену – омогућава наплату пореза, израду просторних планова, изградњу привредних објеката и саобраћајница, уређивање пољопривредног и шумског земљишта, користи се за добијање разних привредних, управних и статистичких података итд. Успостављање тачне и потпуне евиденције непокретности и права основна је претпоставка за обезбеђење сигурности и ефикасности правног промета, функционисање хипотекарног права, темељ је правне сигурности и важна компонента правне државе. Стање евиденције је огледало правне културе нације и степена развоја приватног права. Несређеност наше евиденције и двоумље-

ње око система регистра на прагу XXI века, указује на велико културно и правно заостајање Србије.

У решавању проблема јавних регистара има дилема око неколико питања, а то су: врста евиденције – да ли наставити рад на стварању јединствене евиденције или се „вратити" систему земљишних књига; надлежност – судског или управног органа; начело диспозитивности или начело обавезности уписа; једнообразна или посебна хипотекарна евиденција итд. Решења морају бити у функцији успостављања једнообразне, потпуне, прецизне и тачне евиденције која ће бити темељ правне сигурности. Сматрамо да евиденцију непокретности права треба уредити на следећи начин:

1) Треба реафирмисати функцију земљишних књига као правне евиденције и извршити њихово ажурирање на темељу претходно урађеног катастарског премера и опште карте земљишта и зграда за територију Србије. Традиционални и проверени систем земљишних књига које воде земљишнокњижни судови и катастра који води геодетска управа, захваљујући њиховој повезаности, чине делове потпуне евиденције непокретности и права. Тиме би се, услед одвојености надлежности органа и различитих поступака вођења правне и фактичке евиденције, као и услед усаглашености и међузависности података, повећала правна сигурност и убрзао поступак стварања потпуне евиденције. При том, могућа је организациона и евиденционо-техничка повезаност.[21] Постојеће локације катастра могу се искористити да се на једном месту сместе органи – судски и управни – за вођење потпуне евиденције. Правну и фактичку евиденцију треба третирати као део „јединствене" евиденције коју би „хранили" подаци различитих органа, различите поступке доношења решења пре самог уписа. То је технички остварљиво применом савремене компјутерске технологије.

2) Питање одређивања надлежности органа за вођење правне евиденције – коме дати предност: ауторитету суда или империјуму органа управе – битна је компонента правне сигурности и начела поуздања у јавне регистре. Надлежност вођења правне евиденције треба поверити земљишнокњижном суду, а фактичке евиденције геодетској управи као у аустријско-немачком систему регистра. Поступак стварања потпуне евиденције непокретности и права веома је дуг и сложен посао који захтева ангажовање великих средстава и стручних потенцијала високе специјализације у различитим профилима (правни, геодетски итд.). Њих је тешко објединити у једном органу и истом поступку.

21 Слично: С. Георгиевски, „Евиденција непокретности", *Наша законитост* 10–11/1984, стр. 1178.

Снага јавног регистра произлази из публицитета и поуздања у евидентирано правно стање. Поуздање у евиденцију непокретности и права пре свега је питање поверења правних субјеката у орган који води јавну евиденцију. Поверење се не гради само на врсти органа (суд или управа), нити пројектованој стручности (правник са положеним правосудним испитом), већ и на гарантованим принципима у раду тог органа (суд је, по уставном уређењу, самосталан и независан у раду, док орган управе ради по принципу субординације), као и на основним карактеристикама поступка за решавање одређених питања. Одређени послови захтевају посебан поступак и специјализоване кадрове за њихово обављање. Вођењу правне евиденције више одговарају начела ванпарничног поступка (начело јавности, диспозитивности и официјелности, судског кретања поступка, усмености и писмености, непосредности, ефикасности и економичности, материјалне истине итд.), по коме судови поступају у поступку вођења јавних регистара. Суд ужива веће поверење грађана и поседује већу стручност и традицију у евидентирању стицања, ограничавања и преноса права који се изводе из надлежности и оспособљености за решавање спорова из имовинскоправних односа.

Поред тога, управни орган и општина могу истовремено бити и страна у спору. У том случају, одлучивањем органа управе о допуштености уписа угрожава се принцип nemo iudex in causa sua. Овај проблем се не може решити изузећем и поверавањем месне надлежности другој организационој јединици Републичког геодетског завода, због начела субординације.

3) Израда потпуне евиденције непокретности и права дужност је државе која треба да приликом њеног устројавања сноси све трошкове. У циљу ефикасности рада, држава треба да се привремено лиши прихода из пореза на промет и да орочено обустави његову наплату до успостављања почетне, потпуне и тачне евиденције непокретности и права, јер је у општем интересу да постоји прецизна и ажурна евиденција.

Проблем ефикасности земљишнокњижног евидентирања правних промена не зависи само од система земљишних књига већ и од читавог низа пратећих правних прописа и правне праксе. Потребан је законски механизам који ће поспешити сарадњу субјеката на брзом, ефикасном и сталном ажурирању правне евиденције. Мотивисаност субјеката за ажурирање уписа и брисање права треба обезбедити доследном применом начела обавезности и конститутивности уписа, и поуздања (позитивног и негативног) у земљишне књиге. Тако ће се решити circulus vitosis између фискалног интереса државе и интереса субјекта за ажурирање евиденције.

Такође, треба проширити примену начела обавезности уписа, које је постојало и у систему земљишних књига за неке врсте дериватившог стицања права (§ 84 ЗЗК).[22] Промет стварних права треба раздвојити од фискалног интереса државе. Плаћање пореза на промет не треба да буде услов уписа, јер се ради о одвојеним поступцима посебних управних органа. Њихова условљеност је управо обрнута. Својина се преноси тек након уписа, па се и плаћање пореза на промет не може захтевати пре уписа. Постојећим решењем су уски фискални интереси стављени у први план, а да сврха није постигнута. Напротив, поспешен је правни промет на основу уговора, без овере, евидентирања и плаћања пореза.

4) Битна претпоставка афирмације и функционисања хипотекарног права јесте стварање потпуне и тачне евиденције непокретности и права. Питање да ли је за функционисање хипотекарног права повољније постојање посебне хипотекарне евиденције (као сада за неуписане зграде и станове) или јединствене правне евиденције, не изазива велико двоумљење.

Иако је законом остављена могућност за формирање, на основу катастра, посебних евиденција (чл. 4, ст. 3 ЗДПКУН), посебна хипотекарна евиденција је прихватљива само у прелазном периоду, а не као трајно решење. Евиденцију хипотекарног права треба вршити у оквиру евиденције својине и осталих земљишнокњижних права. Тиме би се повећала правна сигурност и публицитет, како у погледу промета својине, тако и у погледу конституисања хипотекарних права и осталих ограничених стварних права која се могу рангирати са хипотеком. Спорови из хипотекарноправног односа су најактуелнији у фази реализације хипотеке. Пошто их решава суд који је надлежан и за реализацију хипотеке у парничном и извршном поступку, евиденцију хипотекарног права, као и осталих стварних права, најуспешније може да врши суд.

Публицитет хипотеке у потпуној, прецизној и тачној правној евиденцији, вођеној од стране суда, може знатно да умањи потребу за великим формализмом у реализацији хипотеке, што би убрзало садашњу неефикасну, дугу и гломазну процедуру реализације. Евиденција хипотеке би могла бити основа за добијање извршне исправе за покретање поступка извршења без потребе претходног вођења парничног поступка.

22 Упоредити: Д. Симоновић, „Реафирмација земљишних књига", *Правни живот*, 10/1998, стр. 777: „Обавезност уписа је супротна начелу диспозитивности које важи у вршењу субјективних права." Сматрамо да начело диспозитивности и право да се, у границама закона, одређено право не врши, не искључује примену начела обавезности уписа, који се не врши само у приватном већ и у општем интересу. Начело обавезности уписа може да спроведе и суд.

Досадашње измене и допуне Закона о катастру представљају правно признање да не постоји сигурнија техника евидентирања права на непокретностима од земљишних књига. Сваким новелирањем закона, преузимане су одредбе из ЗЗК. Тиме се она приближава провереним решењима из аустријско-немачког система земљишног регистра, који се темељи на начелима уписа, јавности, поуздања, легалитета и првенства, на премеру земљишта и катастра као фактичкој евиденцији; на реалним фолијама, укњижби, забележби и предбележби као врстама уписа, на начелима ванпарничног поступка који се примењује при упису итд.

Најзад, и ако бисмо пошли од фикције да су оба система евиденције доведена до високог степена уређености и прецизности, остају разлози за поверавање надлежности вођења правне евиденције суду. Упис података може да врши и специјализовани управни орган. Међутим, таква „специјализација" се своди на судску специјализацију за имовинскоправне односе, што је нецелисходно и што ствара један „хибридни": поступак и орган који „имитира" суд, судски поступак и ауторитет.

Miroslav Lazić*

THE IMPORTACE OF THE PUBLIC REGISTER FOR HYPOTHEC

Summary

Unsatisfactory situation with land books and the idea of „bringing order" into land registers have led to the introduction of the unified records system. As far as the creation of a hypothec through its registration is concerned, the unified records provide for almost the same solutions as the land book, apart from the rules for the registration of a joint hypothec which are not applicable to the cadastral survey. With regard to the extinction of a hypothec, the rules are the same. The unified records rules concerning the ranking of hypothecs are deficient; therefore, it is assumed that land book legal rules are to be applied. Publication of hypothec, as well as disposal of loan secured by hypothec, are regulated in the same way in both systems. The amended cadastral survey legislation (1996) allows for a notice of a paid off hypothec to be registered. On the other hand, no new rules have been introduced regarding the publication of hypothecary action and the cancellation of hypothecary debt, thus land recording legal rules may be applied. It could be concluded that orderly and accurate land registers are a

* Miroslav Lazić, Dozent, Faculty of Law, University of Niš.

prerequisite for a normal functioning of legal transfers and credit relations above all, reflecting also the legal culture and private law development level.. Thus it is suggested that the land book should be renewed as real estate legal record, implying its updating through computer data processing. Legal record should be maintained by the court. Resources needed for the updating and completing of the records should be allotted from the revenue based on transfer taxes. The effect of the ex oficio registration rule should be extended, while registration should not be conditioned on the payment of fiscal charges. Hypothec should not be recorded in a separate register, but included in a general one. Updated records will facilitate a simpler procedure of the satisfaction of the hypothecary creditor claim.

Key words: *Hypothec. – Public record. – Land book. – Cadastral survey.*

Miroslav Lazić*

L'IMPORTANCE DU REGISTRE PUBLIC POUR L'HYPOTHÈQUE

Résumé

En raison de l'état non satisfaisant des livres fonciers, et dans le but de „mettre de l'ordre" dans le registre des biens immobiliers, il a été décidé de passer au système de l'enregistrement unique. S'agissant de la constitution de l'hypothèque par inscription, l'enregistrement unique propose des solutions presque identiques à celles du livre foncier, exception faite des règles régissant l'inscription de l'hypothèque commune qui ne sont pas prévues pour le cadastre des biens immobiliers. En ce qui concerne l' extinction de l'hypothèque la solution retenue est tout à fait identique. Lorsqu'il s'agit du rang des différentes hypothèques, les règles sur l'enregistrement unique ne sont pas complètes de sorte qu'il faut supposer que seront appliquées les règles juridiques s'appliquant pour la tenue du livre foncier. La publicité de l'hypothèque est, elle aussi, réalisée de façon identique dans les deux systèmes, ce qui vaut également pour les règles sur la disposition des créances hypothécaires. Les changements apportés aux règles régissant le cadastre des biens immobiliers, en 1996, ont permis l'inscription de l'exécution de l'hypothèque, alors qu'en ce qui concerne l'inscription d'action hypothécaire et de renoncement à la créance hypothécaire il n'y a pas de nouvelles prescriptions, de sorte qu'on peut appliquer les règles juridiques du droit sur le livre foncier. On peut conclure qu'un enregistrement systématique et précis des biens immobiliers est une des conditions préalables au fonctionnement normal des transactions juridiques et tout particulièrement des rapports de

* Dr Miroslav Lazić, dozent à la Faculté de droit de l'Université de Niš.

crédit et qu'il constitue simultanément un reflet de la culture juridique et du degré du développement du droit privé. Par conséquent, on propose la réaffirmation du livre foncier en tant qu' enregistrement juridique des biens immobiliers, ce qui sous-entend sa mise à jour avec l'utilisation de la technologie informatique. L'enregistrement juridique doit être tenu par le tribunal. Les moyens financiers pour mettre à jour et compléter l'enregistrement doivent être dégagés à partir des sommes recueillies au titre de la taxe sur les transactions des biens immobiliers. Il conviendrait d'élargir l'effet du principe d'obligation de l'inscription et supprimer le conditionnement de l'inscription par le règlement des obligations fiscales. L'enregistrement des hypothèques doit faire partie d'un enregistrement général et non pas d'un enregistrement à part. La mise à jour des enregistrements permettra de simplifier la procédure de remboursement du créancier hypothécaire

Mots-clés: *Hypothèque. – Registre public. – Livres fonciers. – Cadastre des biens immobiliers.*

Miroslav Lazić*

DIE BEDEUTUNG DES ÖFFENTLICHEN REGISTERS FÜR HYPOTHEKEN

Zusammenfassung

Infolge des unbefriedigenden Zustands der Grundbücher und um Ordnung“ in das Liegenschaftsregister zu bringen, wurde die Entscheidung getroffen, zum System des Einheitlichen Registers überzuwechseln. Für die Aufnahme einer Hypothek durch Eintragung (im Register), enthält das Einheitliche Register fast gleichwertige Lösungen wie das Grundbuch, mit Ausnahme der Regelungen über die Eintragung von Gesamthypotheken, welche nicht für das Liegenschaftskataster vorgesehen sind. Hinsichtlich der Aufhebung einer Hypothek sind die Lösungen absolut identisch. Wenn es um den Rang von verschiedenen Hypotheken geht, so sind die Regelungen über das Einheitliche Register nicht vollständig, so dass davon auszugehen ist, dass die rechtliche Regelung aus den Grundbüchern übernommen wird. Die Offenkundigkeit der Hypothek wurde ebenfalls in beiden Systemen auf die gleiche Art und Weise erzielt, und gleiches gilt auch für die Regelungen der Verfügungsrechte an Forderungen durch hypothekarische Absicherung. Durch Änderungen von Regelungen über das Liegenschaftskataster aus dem Jahre 1996 wurde die Möglichkeit geschaffen, ein Vermerk über die Aus-

* Dr. Miroslav Lazić, Dozent an der Juristischen Fakultät in Niš.

führung einer Hypothek im Register einzutragen, und hinsichtlich eines Vermerks über eine Hypothekenklage oder einer Kündigung einer Hypothekenforderung gibt es keine neuen Vorschriften, so dass die Regelungen aus dem Grundbuchrecht angewandt werden können. Daraus lässt sich folgern, dass ein ordentlich und präzise geführtes Liegenschaftsregister eine der Voraussetzungen für das normale Funktionieren des Rechtsverkehrs darstellt, und dies gilt vor allem für Kreditverhältnisse, aber auch dass es sich hierbei um ein Spiegelbild der Rechtskultur und des Entwicklungsstandes des Privatrechts handelt. Daher wird eine Wiedereinführung des Grundbuchs als rechtliches Liegenschaftsregister vorgeschlagen, worunter seine Aktualisierung durch Anwendung der Computertechnologie zu verstehen ist. Das Rechtsregister sollte vom Gericht geführt werden. Die Mittel zur Aktualisierung und Vervollständigung des Registers sollten aus dem Steueraufkommen durch die Liegenschaftsumsatzsteuer bereitgestellt werden. Man sollte auch die Wirkung des Prinzips der Eintragungspflicht erweitern und die Auflage der Begleichung der Fiskalpflichten als Voraussetzung für die Eintragung aussetzen. Das Verzeichnis der Hypotheken sollte ein Teil des allgemeinen Registers und nicht eines Sonderregisters bilden. Ein aktualisiertes Register würde eine Vereinfachung des Verfahrens zur Befriedigung des Hypothekargläubigers ermöglichen.

Schlüsselbegriffe: *Hypothek. – Öffentliches Register. – Grundbuch. – Liegenschaftskataster.*

УДК 347.235(4)
349.418(4)

Марко Гостовић*

СИСТЕМИ ЈАВНИХ РЕГИСТАРА ЗЕМЉИШТА У ЕВРОПИ

Према налазима радне групе УН MOLA (Meeting of Officials on Land Administration) администрација непокретности обухвата правну евиденцију, катастар, регистар вредности и регистар коришћења земљишта. Финансирање регистара треба да буде на терет корисника, што значи прикупљање оних информација о земљишту за које има тражње. У устројству и организацији регистара ваља примењивати нове информационе и комуникационе технологије, ради јединственог вођења и лаког приступа подацима.

Кључне речи: *Јавни регистар земљишта. – Регистар земљишта. – Катастар. – MOLA.*

КОРИШЋЕНИ ИЗРАЗИ

Земљиште

За потребе јавних регистара земљишта, међу многима, добра је дефиниција по којој се под земљиштем подразумева сваки део земље на којем се могу вршити – остварити права својине или коришћења, укључујући површину земље, воду која покрива земљу, воде и минералне сировине као и облике и изворе везане за земљиште, било да су природни или вештачки. У последње време, када се више говори о информационим системима о земљишту (LIS), под земљиштем се подразумевају вода, тло, стене, минерали и хидрокарбонати испод и изнад њега, и на њему.

---

* Др Марко Гостовић, редовни професор Грађевинског факултета у Суботици.

Парцела

Са правног становишта, непрекинута површина земљишта са јединственим и хомогеним интересима.

Регистрација земљишта (land registration)

Процес званичног уписа права на основу исправа или титулара (носиоца права својине) на посед. Подразумева да постоји званични упис (регистар земљишта) права на земљиште или исправа која се односи на промену правног стања на одређеној јединици земљишта. Даје одговор на питања КО и КАКО? (у погледу титулара и начина стицања права).

Катастар

Методски уређен јавни попис података о поседима унутар извесног подручја, на основу премера њихових граница (међа). Даје одговоре на питања ГДЕ и КОЛИКО? (у погледу положаја у простору и површине).

Записи земљишта (land recording)

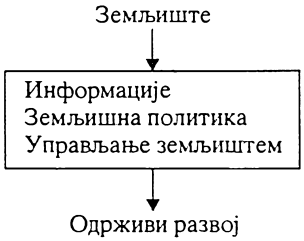
Регистрација земљишта и катастар су комплементарни регистри и делују као интерактиван систем. Регистрација земљишта у принципу ставља акценат на однос субјекат–право, док катастар ставља акценат на однос право–објекат. Другим речима: регистрација земљишта одговара на питања КО и КАКО, док катастар одговара на питања ГДЕ и КОЛИКО. Израз *записи земљишта* користи се често да се означи да те две компоненте припадају једној целини. Овде ће се користити нама ближи израз: ЈАВНИ РЕГИСТРИ ЗЕМЉИШТА.

За овај рад су коришћени енглески текстови. У разним земљама се за исти појам користе различити изрази. Настојало се да се поштује оригинални текст, осим код основних израза, који су уједначени.

1. УВОД

1.1. Значај јавних регистара земљишта

Велике економске кризе у свету 70-их година довеле су до нових размишљања о ресурсима, поготово о најважнијем – земљишту. Нови став се може овако приказати:



Земљиште чини базу за скоро све људске активности, зато се одлуке које утичу на његово коришћење морају заснивати на информацијама. Отуда, фундаменталан је захтев да они који одлучују о његовом коришћењу имају приступ до информације о земљишту.

Сматра се да су развоју јавних регистара још допринели:

– застарелост јавних регистара,

– захтеви корисника и

– нове технологије.

Информације о земљишту су систематизоване у јавним регистрима земљишта. Сматра се да постоје три сфере спољних утицаја које су важне за развој ових регистара (12):

– информатичко друштво: за управљање земљиштем потребне су информације,

– политичко окружење: доношење одлука ради одрживог развоја,

– просторно и урбанистичко планирање: најважнији инструмент управљања земљиштем.

1.2. Јавни регистри земљишта

Упркос разликама између појединих система, постоје четири основна правна принципа:

а) начело књижног уписа,

б) начело сагласности,

в) начело јавности,

г) начело специјалности.

Регистрација земљишта

Полазећи од ширине уплитања државе у процесе преноса права, које се одражава у активности или пасивности државе, што свој корен има у правној историји, могу се разликовати два система регистрације земљишта (4):

Систем регистрације исправа (Deed registration system)

Региструје се исправа која описује једну посебну трансакцију. Исправа потврђује да се одређена трансакција збила, али у начелу сама није довољан доказ стварног права странака учесника. Овај систем, основни или побољшани (боља варијанта овог система је заснованост на катастру и исправама компетентног бележника) често се користи у земљама које своје право базирају на римском праву (Француска, Шпанија, Италија, Белгија, Холандија).

Систем се може овако приказати:

Систем регистрације титулара (Title registration system)

Не региструје се исправа која описује пренос права, већ правне последице трансакције, тј. само стварно право (титулар). Значи, уписује се само право заједно са носиоцем стварног права и објектом тог права са његовим ограничењима и теретима. Код овог система се уочавају три начела: начело огледала, начело завесе и начело гаранције. Однос између регистрације исправа и титулара сличан је односу између правне чињенице и правне последице.

Систем се може приказати на следећи начин:

Регистар титулара често има три дела: 1) део за опис непокретности, 2) део о власнику и 3) део о теретима и ограничењима.

Прва два дела се могу означити као стране потраживања, а трећи део као страна дуговања, речено језиком књиговођа.

Има више група земаља у овом систему:

– Енглеска група: Енглеска, Ирска...

– Немачко-швајцарска група: Немачка, Аустрија, Швајцарска, Шведска, Данска.

– Торенсова група: Аустралија, Нови Зеланд, неке провинције Канаде, делови САД.

Сваки систем регистрације има своје карактеристике које потичу од историјског и културног наслеђа. Треба имати у виду да разлика између регистрације исправа и титулара није црно-бела. У ствари, сви постојећи системи регистрације су негде између два главна концепта.

Катастар

Катастар је везан за принцип специјалности. Главни задатак катастра је попис парцела, на основу постојеће или очекиване правне ситуације, које се представљају идентификатором (број парцеле) на плановима крупне размере. Идентификатор се користи такође у регистру земљишта ради идентификације правног објекта на специјалан, кратак и несумњив начин. Као што је поменуто, идентификатор повезује правни део са техничким.

Осим графичког дела постоји и описни (алфанумерички) део: регистри који садрже физичке атрибуте парцеле, тј. идентификатор, место, површину, начин коришћења и апстрактне податке као што су вредност за опорезивање, власник или порески обвезник. Често постоји веза са регистром земљишта.

Пошто је парцела „срце“ катастра, потребно је обратити пажњу на следеће:

1. Генерално, она се дефинише као непрекинута површина са хомогеним интересима; за правне потребе парцела треба да одражава хомогене правне интересе.
2. У погледу граница парцеле, треба разликовати:

   а) – систем „опште“ границе и
   – систем „фиксне“ границе;

   б) – позитивни систем (граница је одређена у катастру на основу премера);
   – негативан систем (граница је одређена договором суседа, уз помоћ катастра).

1.3. Управа над земљиштем (land administration)

Јавним регистрима велику пажњу посвећује Европска економска комисија (ECE), која је регионално тело Уједињених нација. ECE је 1996. основала радну групу под називом MOLA*. Процес управе над земљиштем (land administration) обухвата следећа четири поља рада – четири регистра (11):

- регистрација земљишта
- катастар
- регистар вредности земљишта
- регистар коришћења земљишта.

Управу над земљиштем треба разликовати од управљања – газдовања земљиштем (land management), које подразумева процес одлучивања о расподели и коришћењу извора да би се постигао дефинисани циљ.

Главне користи од добре управе над земљиштем су:

- гаранција права својине на непокретностима и сигурност поседовних односа,
- подршка опорезивању земљишта и поседа,
- сигурности за кредит,
- развој и контрола тржишта непокретности,
- заштита државних непокретних добара,
- смањење расправа око међа,
- побољшање физичког планирања и унапређење инфраструктуре,
- олакшање земљишних реформи и спровођење земљишне политике,
- подршка заштити околине,
- припрема статистичких података потребних за ефикасност администрације.

Ови регистри су због свог социјалног и економског ефекта важни за све чланице радне групе, посебно за земље у транзицији. Од поменута четири регистра, овде ће се обратити пажња на регистрацију земљишта и катастар. Даће се кратак осврт на њих у следећим земљама:

- Швајцарска, Немачка и Аустрија,
- Холандија и Француска,

---

* Од новембра 1999. године назив MOLA је промењен у WPLA (Working Party on Land Administration.

– Енглеска и Велс,
– земље у транзицији.

За пример управе земљиштем наводи се систем управе у Енглеској и Велсу (7).

СТРУКТУРА УПРАВЕ НАД ЗЕМЉИШТЕМ У ЕНГЛЕСКОЈ И ВЕЛСУ

2. ЈАВНИ РЕГИСТРИ У ЕВРОПСКИМ ЗЕМЉАМА

У немачким државама, затим у земљама бивше Аустроугарске монархије и у Швајцарској, развио се систем земљишних књига. Ради се, у ствари, о правној евиденцији, успостављеној упоредо с катастром земљишта, којој је сврха да води преглед непокретности и права на њима. Тако су настале две међусобно повезане евиденције које се добрим делом и преклапају, јер обе воде исте податке о непокретностима утврђене премером, али се разилазе у приказу неких других података.

2.1. Швајцарска, Немачка, Аустрија (3)

2.1.1. Швајцарска

Слично Француској и низоземским земљама, катастарски систем базира се на Грађанском законику Наполеона. Грађански законик Швајцарске је 1912. поставио основу за формирање Федералног система регистрације титулара (n. Eidgenssisches Grundbuch), на основу катастарског премера. Док за регистрацију земљишта важи федерални закон, катастар је обавеза кантона, а Федерација контролише радове и учествује у финансирању. Земљишна књига је по својем концепту и начелима слична онима у земљама средње Европе. То је књига у којој је за непокретности које чине једну целину отворен један „фолио", са две стране, у којем су на првој страни унети подаци о непокретностима а на другој сва стварна права у вези са њима.

Кантони су, на основу уговора, послове катастра предали приватним геодетима (270 бироа), а сами контролишу њихов рад. Раних 80-их је стартовао пројекат Реформа државног премера, према којем се смањује федерална регулатива, даје се слобода у методама прикупљања података и побољшава се услуга корисницима. Године 1993. донети су федерални закони, а после тога су кантони донели своје прописе.

За ову земљу је карактеристична апсолутна усаглашеност земљишне књиге и катастра. Наиме, уколико странка жели деобу парцеле, тада бележник, после провере података у земљишној књизи, наручује деобни нацрт од катастра или приватног геодете. После припреме купопродајног уговора и деобног нацрта, документација се предаје земљишној књизи и катастру ради спровођења промене.

2.1.2. Немачка

Наполеон је увео катастар у заузетим подручјима на левој обали Рајне. Пруска је довршила свој катастар 1876. године, са идејом да се, осим за опорезивање, он користи и за друге потребе државне администрације. После формирања Немачког рајха 1871, евидентна је потреба доношења јединствених закона, који важе од 1900. године. Према њима је формирана регистрација земљишта – земљишна књига (n. Grundbuch), која садржи сва права својине на земљишту и зградама. Катастар непокретности (n. Liegenchaftskataster) прерастао је од система за опорезивање у регистар који гарантује права поседа.

Земљишнокњижни судови су делови правне администрације у 16 федералних јединица, припадају локалним судовима. Организација и регулатива су у надлежности савезног министра за правосуђе. Земљишне књиге приказују правно стање непокретности. При том, важна су два принципа:

- промена права својине на непокретностима нема ефекта док није регистрована у земљишној књизи,
- док се не докаже противно, упис се сматра веродостојним.

Упис у земљишну књигу врши се само на основну молбе.

Катастар се дефинише као званични регистар свих парцела и зграда у земљи, при чему су све парцеле описане графички и текстуално. Задатак катастра је да прикаже фактичко стање поседа. Са својим деловима регистра, катастар ужива јавно поверење земљишне књиге, као нпр. идентификатор парцеле. Састав два регистра је следећи:

Регистар земљишта (земљишна књига)	Катастар
– посед (правни објекат)	– регистри поседа
– власник (правни субјекат)	– катастарски планови
– права и ограничења	– нумерички подаци премера

2.1.3. Аустрија

Израда катастра је почела у раним деценијама XIX века и завршена је за целу Аустрију 1861. године, а земљишнокњижни закони су донети 1871. Слично Немачкој, два регистра припадају одвојеним институцијама: земљишна књига је део локалног суда, а катастарски уреди су под управом Федералног уреда за метрологију и премер, који припада Министарству грађевина.

За јавне регистре је битно да буду међусобно усаглашени и да одговарају стварном стању. У том смислу, важан је начин спровођења промена. У Аустрији, трансфер поседа захтева исправу бележника, која се региструје у земљишној књизи. Исправу могу да сачине и саме странке, али најчешће то ради бележник. Земљишнокњижни судија проверава купопродајни уговор и друге исправе (углавном сагласност администрације) пре доношења свог решења. Катастар се обавештава о спроведеној промени. С друге стране, сва мерења, углавном она која спроводе приватни геодети, подлежу контроли катастра. Промена се спроводи у катастарском елаборату а затим се о њој извештава земљишнокњижни суд.

Тешкоће у раду земљишнокњижних судова су биле:

- мукотрпно ручно уношење опширних уписа у велике увезане књиге,
- непрегледност и слаба повезаност појединих укњижених стварности,
- тешко читљиви рукописи,
- заузимање великих и скупих просторија,
- заостајање у уписима и по неколико година,
- решавање једног уписа у просеку за три месеца,
- велико губљење времена странака при решавању њихових захтева.

Због тога, од раних 80-их се уводи дигитална База података о земљишним парцелама (n. Grundstücksdatenbank), која садржи податке земљишне књиге и катастра. Подаци који су раније одвојено чувани и били дуплирани, у нову базу података се само једном уносе. Земљишна књига и катастар и даље уносе промене у своје регистре и достављају их Федералном рачунском центру у Бечу, где се налази поменута база. Сви земљишнокњижни судови, катастарски уреди, бележници, овлашћени приватни геодети и многи други имају директан приступ до ове базе података. Уз финансијску подршку локалне управе и техничку асистенцију овлашћених геодета, нова база података треба да се доврши до краја 2000. године. Сматра се да је аустријски систем јавних регистара доста бирократски и недовољно ефикасан. С друге стране, нова јединствена база података, комбинација података земљишне књиге и катастра, сматра се извршним решењем (14). Нова компјутеризована база података је потпуно заменила досадашње аналогне регистре и катастарске планове.

2.2.1. Холандија

Холандија се убраја у групу земаља чији катастар води порекло од Наполеоновог система. Ту се убрајају и Француска и Белгија (9).

Холандски пример јавних регистара је посебан из више разлога:

- подаци катастра и јавних регистара су у једној организацији – Агенцији за катастар и јавне регистре, још од 1838,
- Агенција региструје и бродове и авионе,
- Агенција је независна организација, под надзором владе – врши делатност од интереса за државу.

Сличности и разлике између Француске, Белгије и Холандије:

Сличности	Разлике
–Корени у Наполеоновом катастру	–Процес трансфера
–Регистрација исправа	–Број парцеле је кључ
–Негативан систем	–Мерење и пре и после трансфера
–Регистар земљишта на бази парцеле	–Премер: држава и приватници
	–Порески и правни катастар
	–Повезаност јавних регистара и катастара
	–Процес ажурирања
	–Организација и финансирање

Данас је Агенција за катастар и јавне регистре (скраћено: Катастар) одговорна за одржавање регистара, хипотеке, катастарских планова и обезбеђење информација. Циљ је катастра да побољша правну сигурност трансакција непокретности – скупљајући, ажурирајући и обезбеђујући корисницима информације на ефикасан и ефектан начин. Правило је: будући да је прикупљање, обрада, чување и дистрибуција података скуп процес, некорисно је то све радити ако нисте сигурни да имате такве захтеве. Катастар се развија као институција оријентисана ка потрошачима и тржишту, пружајући директне услуге.

2.2.2. Француска

У Француској и земљама под њеним утицајем на самом почетку XIX века није успостављена правна евиденција о непокретностима у облику земљишне књиге, иако су о томе више пута вођене опсежне расправе. Суштина тих расправа била је у томе да се приступи побољшању и проширењу улоге катастра земљишта и на област правне евиденције. Међутим, најзначајнија реформа у том правцу извршена је 1955. године, када је одлучено да се уведе посебна правна документација персоналног и реалног карактера, базирана на подацима катастра земљишта. То значи да је катастру земљишта у Француској намењена и улога да обезбеђује физичке границе власништва, а посебној евиденцији – листама непокретности (f.fichier imobilier) – да региструје правне ситуације. Овом реформом је у Француској уведена једна модерна форма земљишне књиге и публицитета реалног и правног стања сваке некретнине.

У листе непокретности су уписани подаци о непокретности, затим власништво и терети на конкретној непокретности, а води је у оквиру суда чувар хипотека. Подаци о непокретности у погледу локације, површине и коришћења земљишта преузети су из ката-

стра земљишта, па се и због тога катастар мора редовно одржавати. Интересантно је истаћи да се у Француској после 1955. више пута постављало питање оснивања земљишне књиге каква постоји у Швајцарској и у земљама средње Европе, међутим, од стране адвоката, геодета, судија, урбаниста и других струка није прихваћено да се постојећи и задовољавајући систем измени.

2.3. Енглеска и Велс

Регистрације земљишта (Land registration) у Енглеској и Велсу није било до 1862. године, када је донет закон о регистрацији (у Шкотској је систем регистрације земљишта уведен 1981. и сада се налазе у фази транзиције). Као остатак феудалног система, још 1925. године је свега 14% становништва поседовало земљу. Увођење регистра је имало велику опозицију у Парламенту и Дому лордова. Закон из 1862. имао је пропуста: делом зато што је регистрација била добровољна, делом што је закон тражио тачне границе поседа и доказ о праву својине, што је било скупо. У 1875. усвојен је концепт регистрације „генералне међе", 1897. је уведено да се регистрација заснива на плану (мапи) званичног мерења, а 1899. је уведена обавеза регистрације трансакција. Данас је преко 93% регистара компјутеризовано (7).

Циљеви су:

- стабилан и ефикасан систем регистрације земљишта,
- гаранција регистра титулара,
- чврсто поверење у односу на поседе,
- лак приступ до информација и
- стално побољшање ефикасности.

Важнији подаци (1):

- број особља у 24 регионална уреда је 8.000,
- годишњи доходак је 238 мил. фунти,
- број регистрованих титулара је 17 мил. (1999)
- тачност података је 98,5% (држава гарантује уписане податке и надокнађује насталу штету),
- број годишњих промена је 3 мил.

Предвиђајући даљи развој (документат: Регистрација земљишта у XXI веку, 1988), предлаже се електронско повезивање које ће омогућити интегрисани процес рада бележника, кредитора преко хипотека, општина и регистара земљишта. Даље, жели се унапредити тржиште непокретности тиме што ће се информације добити без тешкоћа, брзо и по нижој цени, а водећа идеја је: јавно поверење. Регистар земљишта мора се сам финансирати, и то од услуга корисника података.

2.4. Земље у транзицији

Земље средње и источне Европе (земље у транзицији = прелаз са централно планиране и контролисане економије на слободну и тржишно оријентисану економију) крајем 80-их и почетком 90-их ступиле су у крупне политичке промене које су донеле и земљишне реформе. Ове реформе варирају од земље до земље, а заједничко им је, поред осталог, да имају крупне економске и социјалне последице (2).

Раније национализована земљишта постала су предмет реституције, процеса који је захтевао:

- праведност у враћању стварних права ранијим власницима или наследницима,
- ефикасност у спровођењу промена.

Почетни кораци су били усмерени на рурално земљиште. Међутим, будући да пољопривреда у овим земљама сигурно један дужи период неће бити конкурентна на европском тржишту, процес се све више усмерава на урбана подручја, где се очекује већина инвестиција. А за те инвестиције је важно да буду без ризика, односно тражи се сигурност у стварна права на непокретностима.

Постигнути су одређени резултати, али процес се одвија спорије од очекивања. Да би се стање поправило, неопходна је добра управа над земљиштем (land administration), пре свега:

- систем регистрације земљишта, са добром законском основом,
- одговарајућа модерна технологија.

За тржишну економију је од посебне важности тржиште непокретностима, а за развој тог тржишта три елемента су кључна:

- хипотеке,
- трансфер непокретности,
- вредновање непокретности.

Ово опет указује на значај јавних регистара.

Као што је поменуто, процес транзиције има много варијанти. Биће наведено неколико примера.

БЕЛОРУСИЈА: Државни катастар је одговоран за катастар и регистрацију земљишта, а за зграде се води посебан регистар у регионалним бироима. Државни катастар има пет делова: регистар административних јединица, регистар земљишта (земљишне парцеле и регистар стварних права на парцелама), регистар руралног земљишта, регистар цена (из трансакција) и регистар вредности земљишта. Приватизовано је 15% пољопривредног земљишта и 49% стамбеног фонда.

ЧЕШКА: У доба социјализма, регистрација земљишта и катастар служили су за планирање производње и чување друштвене својине,

као и за потпуно гашење приватне својине. У 1991. је почело реструктурирање, а 1993. се збила фундаментална промена када је са реорганизацијом служби формиран Катастар непокретности Чешке Републике, који заједнички региструје техничке податке и легалне интересе везане за непокретности. План је да се технички део новог катастра заврши до 2000. а катастар у целини до 2006. године.

ЛИТВАНИЈА: У 1997. је основан Државни земљишни катастар са задатком да формира катастар и регистар земљишта и да формира и одржава Централну банку података о непокретностима. Интегришу се подаци о земљишту и зградама. За упис хипотека је основана посебна јавна организација – Централни уред за хипотеке. Графичка основа за регистрацију су планови добијени фотограметријски (ортофотопланови) у размерама 1 : 5.000 за урбана и 1 : 10.000 за рурална подручја. Тачност граница парцела је 5, односно 10 m (!), а рачунатих површина 2%.

МАЂАРСКА: Грађанин Мађарске сада може имати до 300 ha пољопривредног земљишта, док странац може од непокретности поседовати само стамбени простор. Током историје је постојао двоструки систем регистрације: регистрација земљишта (земљишне књиге) и катастар. Због насталих разлика у подацима, 1971. је одлучено да се уједине та два јавна регистра, што је окончано 1981. Та евиденција није била компјутеризована због малог броја трансакција, будући да је приватна својина постојала само у урбаним подручјима. Битна промена настаје 1989, када је процес транзиције донео масовну приватизацију пољопривредног земљишта. Подељено је 4,8 милиона хектара земљишта на 4–5 милиона парцела, за 2,4 милиона нових власника.

НЕМАЧКА: У делу раније Источне Немачке процес транзиције је под контролом Федералне државе. Одлучено је да се у променама иде корак по корак. Први корак је била припрема законског оквира који ће гарантовати тачну и потпуну регистрацију земљишта, зграда, шума, водених површина и др. За то су задужене две посебне јавне институције: администрација за регистрацију земљишта и администрација за премер и катастар. У законском оквиру су обрађене четири групе питања, и то:

- реституција и компензација,
- пренос имовине,
- промене у преносу имовине на земљишту (зграде и др.)
- промене у закону о регистрацији земљишта у смислу његове флексибилности и убрзања регистрације нових поседа.

Транзиција је обухватила 4.500 колективних фарми и 500 крупних компанија које су газдовале пољопривредним и шумским земљиштем. Из овог фонда је створено 25.000 поседа просечне величине 200 ha. На почетку реституције, сви који су добили земљу на коришћење везали су једногодишње уговоре о закупу, док нова законска основа није припремљена. Великим колективним фармама понуђена су четири решења:

- трансформација у компаније са ограниченом одговорношћу,
- подела на више мањих економских јединица,
- удруживање с другим фармерима у нове кооперације,
- ликвидација, на основу одлуке већине у колективу.

РУСКА ФЕДЕРАЦИЈА: Земљишна реформа се сматра једним од најважнијих делова процеса трансформације. Главни циљеви су:

- већа економска ефикасност земљишта,
- увођење различитих типова својине, укључујући и приватну,
- укључивање земљишта у тржиште.

Од почетка реформе 1990, подељено је 38,8 милиона сертификата о својини. Влада је формирала Државни катастар Руске Федерације као агенцију одговорну за развој и одржавање државног катастра, о чему је припремљен предлог закона за Думу. Према предлогу, Државни катастар је вишенаменски систем који региструје вредностојне податке о земљишту, и то: економске, правне и физичке. Као јединствени систем, он садржи: катастарске регистре, катастарске планове, регистре и базу података о земљишту чланица Федерације и саме Федерације.

3. ПРЕГЛЕД ЈАВНИХ РЕГИСТАРА – НА ОСНОВУ АНКЕТЕ MOLA

ECE MOLA је спровела анкету међу својим члановима (1999). Те податке, за 40 земаља, обрадио је Регистар земљишта у Енглеској, под називом „Инвентар система регистрације земљишта у Европи и Северној Америци" (САД и Канада су такође чланови ECE MOLA). Обрађени су подаци за:

- регистрацију земљишта,
- катастар и премер,
- процену земљишта,
- коришћење земљишта.

а) Регистрација земљишта и титулара

Систем функционише широм света, заснован на законској основи, региструјући са сигурношћу поседе и стварна права, обез-

беђујући сигуран трансфер непокретности, гарантујући тржиште хипотека и штитећи поседе грађана. Тиме се обезбеђују услови за тржишну економију, ствара се поверење у приватни посед и трансфер, што за последицу има социјалну стабилност.

Резултати анализе су:

- све земље региструју стварна права на непокретностима,
- 86% земаља уписује хипотеке и даје гаранцију преко земљишта за кредите,
- 45% земаља приказује последњу цену из уговора о трансферу,
- 57% регистара је потпуно отворено јавности,
- 40% је отворено јавности, али са ограничењем,
- 69% регистара је компјутеризовано,
- 56% регистара је под управом централне државе, а 44% је под регионалном управом,
- 30% система је потпуно финансирано из трошкова корисника, 25% из буџета, а 45% комбиновано – из буџета и од прихода странака,
- 85% система има неку форму државне гаранције.

б) Премер и катастар

Неки системи за регистрацију земљишта користе катастарске планове за приказ физичких карактеристика земљишта ради регистровања граница парцела. Неки користе мапе које не региструју прецизне физичке карактеристике, већ границе поседа. Кад је у питању премер – одговори су различити, али је крајњи циљ исти: систем даје сигурност власништва, олакшава трансфер поседа и подржава хипотеке и тржиште непокретности. Резултати анализе су:

- 95% земаља има државне геодетске мреже за подршку земљишне администрације,
- 75% земаља користи катастарске планове за подршку земљишној администрацији,
- 25% земаља користи топографске мапе за ову намену,
- 75% земаља приказује целу територију на плановима,
- 23% земаља има дигитализоване катастарске планове,
- 72% земаља је делом дигитализовало катастарске планове,
- 69% земаља има премер и катастар на националном нивоу,
- 31% земаља има премер и катастар на регионалном нивоу,
- 87% земаља прецизно региструје границе поседа помоћу координата у односу на државне мреже,

- 71% земаља користи фотограметрију при премеру, а 21% ГПС (мерење помоћу сателита),
- 28% земаља користи само приватне компаније за премер, 15% користи само јавни сектор и 57% то ради комбиновано,
- 27% земаља покрива трошкове премера из буџета,
- 62% земаља финансира државни премер делом из буџета а делом од корисника.

в) Процена вредности земљишта

Основни задатак вредновања је да држава има ефикасну и правичну основу за опорезивање поседа и земљишта. Тај систем је генерално под контролом власти, на државном, регионалном или локалном нивоу. Вредновање је развијено у земљама са приватном својином, док се у земљама у транзицији приватни посед и вредновање паралелно развијају. Резултат анкете је да 95% земаља има систем вредновања.

Вредновање се користи за:

- порез од земљишта
- накнаду при експропријацији
- планирање
- процену у компензацији
- 81% земаља периодично обнавља вредновање.

Вредновање је засновано на:

- актуелној продајној цени
- теренској процени
- ренти
- капитализацији дохотка
- у 70% земаља вредновање врши само држава
- у 8% земаља вредновање врше приватни проценитељи
- 22% земаља има комбиновану процену
- у 97% земаља власник или корисник има право жалбе.

Подаци вредновања су отворени јавности у 32%, делом отворени у 32%, у 22% само професионалним странкама, у 14% нису отворени.

г) Регистри (начина) коришћења земљишта

Један од најважнијих атрибута земљишта за ефикасну управу над земљиштем јесте информација о начину коришћења земљишта

и атрибути о земљишту. Резултати анкете су: 87% земаља води регистре о начину коришћења земљишта.

Информације се скупљају:

- системом планова/мапа
- провером на терену
- фотограметријским премером
- другим административним системима
- 80% земаља има компјутеризовани систем у целини или делом
- подаци су доступни јавности.

Користе се следеће категорије земљишта:

- стамбено
- пословно
- индустријско
- пољопривредно (обрадиво, шуме)
- јавна употреба
- неплодно
- рибарство
- воде
- путеви и др.
- 74% земаља одржава податке о трошку државе, а 26% финансирају корисници података.

4. МОДЕРНИЗАЦИЈА ЈАВНИХ РЕГИСТАРА ЗЕМЉИШТА

Јавни регистри земљишта су важан део државне економске и социјалне структуре. Као што се види из описа регистара у неколико група европских земаља они су битни за тржишну економију, јер у њој истакнуто место заузима тржиште непокретности. За развој многих економских грана потребне су инвестиције, које су везане за кредите. За добијање кредита потребна је гаранција, тј. кредитор мора да има чврсту реалну основу, с којом се сигурно и без бојазни може рачунати за сваки случај. Трансакција непокретности има све више у свим земљама, а за њих је неопходна правна сигурност.

Земљишна политика се спроводи путем управљања земљиштем (land management), које се састоји из више инструмената. Међу њима, поред јавних регистара, истиче се просторно и урбанистичко планирање. Очигледно је да су за планирање неопходне

информације о земљишту: графичке и описне, а које садрже јавни регистри.

Подаци регистра земљишта и катастра представљају основу за формирање Географских информационих система (ГИС), који су веома важни за правне и друге активности локалних управа. Нове технологије омогућују интеграцију ових података на нивоу државе – данас на нивоу Европе. Наиме, води се дебата о инсталисању Европске географске информационе инфраструктуре (European Geographic Information Infrastructure – EGII). Тај систем ће пружати одговоре на листу питања, преко Интернета, међу којима се истичу два а која су везана за:

- регистрацију земљишта и
- катастар.

Да би се то остварило потребни су:

- правни стандарди и
- технички стандарди.

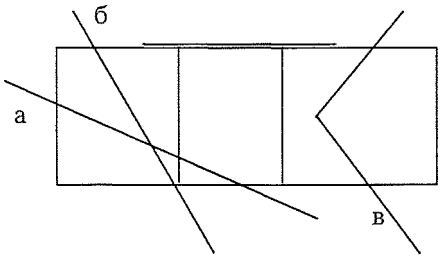
4.1. Парцела као основна просторна јединица јавних регистара земљишта

Има много варијанти за регистрацију података о земљишту, узимајући за јединицу регистрације посед, парцелу и др. Данас се показује да је то најчешће, због својих предности – земљишна парцела. Модернизација јавних регистара уноси промене. На те промене указује и ВИЗИЈА КАТАСТРА У НАРЕДНИХ 20 ГОДИНА, припремљена од стране Интернационалне федерације геодета (FIG, 1998). Те промене, између осталих, очитују су у (5):

- мењању дефиниције парцеле,
- мењању дефиниције катастра.

ЗЕМЉИШНА ПАРЦЕЛА	ЗЕМЉИШНИ ОБЈЕКАТ
Традиционална дефиниција	Дефиниција из модерног катастра
Земљишна парцела је део земљишта са одређеним границама, на којем постоји право својине појединца или правног лица.	Земљишни објекат је део земљишта на којем постоје хомогени услови унутар његових граница. ПРАВНИ земљишни објекти су дефинисани легалним садржајем права или ограничења и границама које означавају где се право или ограничење примењују (код нас је пример грађевински рејон).

Овај нови однос према парцели приказује се на следећи начин:



Будући катастар показиваће комплетну правну ситуацију на земљишту, укључујући јавна права и ограничења!

1, 2, 3... Парцеле
а, б, в... Граница јавног права

Објашњење: Донедавно традиционална права својине на земљишту постала су ограничена у јавном интересу. Традиционални катастарски системи, описујући и документујући приватна права својине, немају довољно информација да исправно дефинишу ситуацију на земљишту.

КАТАСТАР	МОДЕРНИ КАТАСТАР
Традиционална дефиниција	Нова дефиниција
Катастар је методски утврђен јавни инвентар података о поседима на одређеном подручју, заснован на премеру граница.	Модерни катастар је методски уређен јавни инвентар података о правним земљишним објектима на одређеном подручју, заснован на премеру њихових граница.

У модерни катастар се уноси све више правних елемената. То потврђује и нови принцип ПРАВНЕ НЕЗАВИСНОСТИ (Legal independence). Овај принцип значи да земљишни објекти, који су субјекти истог закона и подлежу истој судској провери, морају бити приказани посебно, са описом граница и права и корисника тих права (посебан layer-слој). Тако на пример, овај принцип омогућује управљање земљиштем и зградама када су предмет различитих закона, односно када је власник земљишта држава а зграда у власништву приватног или правног лица, што је чест случај у земљама у транзицији.

Ови трендови развоја информација о земљишту дотичу све јавне регистре земљишта.

4.2. Финансирање

Полазни став за финансирање јавних регистара земљишта гласи: за друштво као целину важно је да владина администрација не сме постати скупља него што је то апсолутно неопходно. На то наводи и пример да се потпуно исти подаци стално региструју на

различитим местима, а без икакве гаранције да су ажурни, поуздани и комплетни. Поред трошкова, та чињеница намеће још и проблем хармонизације тих података, унутар јавног и приватног сектора, а то опет утиче на ефикасност (10). Ова тенденција штедње запажа се у свим земљама, више и јасније у развијеним.

Финансирање јавних регистара је постало део тзв. Новог јавног управљања (NPM – New public management), чија је интенција: бити ефикаснији у коришћењу јавних пара него што је то био случај код традиционалних менаџерских принципа; смањење буџетских средстава јавном сектору који води јавне регистре и упућује их на самофинансирање. То је могуће и код регистрације земљишта а поготово код катастра.

Код регистрације земљишта тај став илуструје визија регистрације у Енглеској (1):

- јавни сектор
- самофинансирање
- пружање услуга
- гледање у будућност
- аутономија
- већа улога (!)

За регистрацију земљишта се ипак не може рећи да се мора оријентисати према тржишту и да мора увести маркетинг, али је битан квалитет услуга корисницима.

Смањење трошкова јавног сектора намеће и питање приватизације неких његових функција. Примери из Европе показују да се приватизација регистрације земљишта не дешава. Изузетак је Холандија, где је Агенција за катастар и јавне регистре независна организација. Самостално се финансира, али под контролом владе извршава законом постављене задатке.

Приватизација за катастар има друго значење. Он и даље мора остати део јавног сектора, и као такав задржати одређене функције, а то су, пре свега:

- припрема регулативе,
- развијање и одржавање државног координатног система (геодетске мреже),
- први државни премер,
- спровођење промена кроз катастарски елаборат,
- контрола рада приватног сектора,
- пружање услуга разним деловима јавног сектора (нпр. управи прихода).

Приватни сектор, користећи своје предности – флексибилност, набавка нових технологија, ниже цене и др. – учествује са широком скалом послова, почев од учешћа у премеру до његовог одржавања (теренски део). Катастар мора, с једне стране, да се оријентише на пружање услуга све ширем кругу корисника, а с друге стране, да развија партнерство с приватним сектором.

4.3. Примена нових технологија

Оба јавна регистра земљишта традиционално су конзервативне институције. У том погледу предњачи регистрација земљишта: промене су споре и малобројне. Међутим, информатичка технологија је и ту учинила „продор", те се масовно приступа компјутеризацији регистара, а у многим земљама она је већ завршена. У последње време, информатичкој технологији се придружила и комуникациона технологија, тако да се услуге корисницима пружају директно – њиховим везивањем на централне базе података. Нове технологије овде нису извршиле неке битније промене у принципима и правилима регистрације земљишта.

Нове информатичке и комуникационе технологије (ICT) имале су и имају огроман утицај на катастар. Треба имати у виду да је премер веома дуг и скуп процес. Сада су нове технологије за прикупљање података на терену (раније незамисливо) убрзале, олакшале и појефтиниле рад, истовремено знатно повећавајући тачност мерења (GPS – мерење коришћењем сателита). То исто важи и за обраду и чување података. Огроман је напредак учињен у графици – у изради катастарских планова. Они се данас раде у дигиталном облику, са великим могућностима да корисник добије тражене податке према избору, брзо и јефтино. Једном речи, корисницима се пружа далеко шира скала информација, са низом нових квалитета (правило: услуга, тј. приступ до информација је 7 дана недељно и 24 часа дневно). Маркетинг је постао редовни део катастарске активности. То илуструје пример Холандије чија је Агенција за катастар и јавне регистре основала Савет корисника (1994). На састанцима Савета и Надзорног тела владе утврђују се средњорочна и дугорочна маркетиншка стратегија. Део те стратегије је да се, због великих трошкова прикупљања података – прикупљају, обрађују и чувају само подаци за које су сигурни да ће имати своје кориснике. Такав став је прихватило више земаља, међу њима и Швајцарска. С друге стране, сматра се да су раније социјалистичке земље прикупљале много података, на различитим местима, који нису били ефикасно коришћени, а ни одржавани.

4.4. Националне базе података

Информатичком друштву данас требају национални информациони системи о земљишту. Тиме се хармонизују информације из различитих база података, што даје далеко већи квалитет информацијама, избегава се вишеструко прикупљање и одржавање истих података на различитим местима. У изради ових система највише је урађено у Холандији и Норвешкој.

У Холандији је Национални савет за геоинформације 1993. године публиковао план о повезивању следеће четири базе података:

- регистар становништва из општина,
- регистар приватних предузећа, чланова Привредне коморе,
- базу података катастра и јавних регистара и
- национални регистар зграда.

До сада су на податке о становништву аутоматски везани подаци катастра и јавних регистара, а ускоро ће бити везан и регистар предузећа. О повезивању регистра зграда још се води дебата.

У Норвешкој се ради на систему под називом Национални базни регистри друштва (1996), који повезују „базне јединице друштва“ (13):

- грађане,
- корпорације,
- зграде и
- непокретне поседе.

Код формирања ових система истиче се да је поред уобичајених индикација о субјекту корисна употреба грађанског или личног броја. Али мора се уочити да је то осетљиво питање јер то у аутоматском систему обраде података носи и могућност комбиновања осетљивих података о личности.

5. ЗАКЉУЧАК

У свету данас влада „глад“ за информацијама. Разлог је што и поред тог располагања великим бројем информација – оне нису довољно доступне. Због тога је генерална тежња:

- брз и лак приступ до свих информација доступних јавности,
- поуздана и комплетна информација и
- ниска цена тих информација.

Јавни регистри земљишта чине веома важан део тог глобалног система информација, ако не и његов најважнији део (преко личног броја грађана и броја парцеле повезују се многи подаци). Сигурно, то је део чију тачност, ажурност и комплетност гарантује држава, па отуда те информације уживају јавно поверење.

Због све већих захтева корисника, јавног и приватног сектора и грађана, а захваљујући информатичкој и комуникационој технологији, јавни регистри земљишта се налазе у сталном развоју. Посебно је интересантан пример Аустрије у том погледу. Дигитална „База података о земљишним парцелама" комбинује базу података земљишне књиге и катастра и налази се у Главном компјутерском центру у Бечу. Директан приступ у ову комбиновану базу података, по прихватљивој цени, имају заинтересовани сектори власти, овлашћени геодети, адвокати, бележници, локална управа и кредитне институције. За ову базу података су веома битне следеће чињенице:

- у комбиновану базу података исти подаци се не уносе два пута;
- свако одржава и врши промене у својој бази података, значи земљишнокњижни суд своје, а катастар своје;
- регулативом је обезбеђена сагласност података земљишне књиге и катастра, међусобно и са стварним стањем.

Развој новог система, сматра се, зависи од:

- постојећих база података
- планова владе у том погледу.

Са аспекта организације, финансирања и коришћења нових информатичких и комуникационих технологија и развоја – највећу пажњу заслужује холандска Агенција за катастар и јавне регистре. При томе треба имати у виду да се ради о земљи са највећом густином становања у Европи, са изузетно развијеном урбанизацијом и уређењем сеоских подручја, односно о земљи у којој је висока цена непокретности.

Јавне институције које воде регистре морају тежити ка максималној правној сигурности, имајући у виду трошкове који морају бити ниски колико је то могуће.

Многе земље следе узоре јавних регистара земљишта најразвијенијих европских земаља. Тако на пример, Аустралија развија систем катастра по угледу на Европу. Међутим, речено је: немојте следити ниједан узор а да га не прилагодите својим условима.

Marko Gostović*

DAS SYSTEM DER ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKSREGISTER IN EUROPA

Zusammenfassung

Die Wirtschaftskrise in den Siebziger Jahren des XX Jahrhunderts machte eine Effizienzsteigerung der Liegenschaftsverwaltung notwendig, welche laut Gutachten der UN- Arbeitsgruppe MOLA" (Meeting of Officials on Land Administration) das Rechtsregister, das Kataster, das Werteregister und das Register der Grundstücksnutzung umfasse. Es gibt zwei Haupttypen der Registrierung von Liegenschaftsrechten: das System der Registrierung von Papieren (Frankreich, Belgien, Niederlande) und das System der Registrierung von Rechten, das sich in mehrere Untergruppen aufteilen lässt: englische Gruppe, die Torrence- Gruppe und die deutsch-schweizerische Gruppe. Die Schweiz, Deutschland und Österreich benutzen das Grundbuchsystem in Kombination mit einem Kataster, das dem Grundbuch zugrunde gelegt wird. England und Wales verfügen über computerisierte Datenbanken, die auf die Benutzer der Angaben ausgerichtet sind, von denen sie finanziell unterhalten werden. Der aktuelle Zustand in den Transformationsländern ist schlecht, so dass Reformen im Sinne einer Vereinheitlichung des Registers (Ungarn, Tschechien, Russland) oder aber im Sinne einer Einführung mehrerer Register (Weißrussland, Litauen, Ex-DDR) durchgeführt werden. Aufgrund einer Umfrage, die 1999 von MOLA durchgeführt wurde, liegt in fast allen Ländern eine Registrierung von Liegenschaftsrechten vor. In den meisten Ländern bildet diese die Grundlage für Kreditverhältnisse durch Bestellung von Hypotheken, und in mehr als der Hälfte davon wird sie per Computer geführt. Ein Kataster besitzen ebenfalls fast alle Länder, und bei einer großen Mehrheit dieser Länder bilden die Katasterangaben die Grundlage für die Registrierung der Liegenschaftsrechte. Ein Weg zur Modernisierung läge in der Einrichtung eines Registers auf europäischer Ebene, sowie in einer Revision der Begriffe Parzelle/Flurstück" und Kataster", welche auch rechtliche Angaben enthalten sollten, einschließlich von öffentlich-rechtlichen Lasten und Beschränkungen. Die Finanzierung sollte zunehmend zu Lasten der Benutzer fallen, was Sparmaßnahmen beim Register(amt) und die Erfassung von jenen Informationen über Grundstücke bedeuten würde, für die eine Nachfrage vorliegt. Bei der Einrichtung und Organisierung des Registers sollte man zu Zwecken einer einheitlichen Fortführung und zwecks leichteren Zugriffs auf die Angaben neue Informations- und Kommunikationstechnologien anwenden.

Schlüsselbegriffe: *Öffentliches Grundstücksregister. – Grundstücksregister. – Kataster. – MOLA.*

* Dr. Marko Gostović, ordentlicher Professor an der Fakultät für Bauwesen in Subotica.

УДК 347.235:347.136
347.235:004.65
528.44

Малиша Живановић*

КАТАСТАР ЗЕМЉИШТА ИЛИ КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Визија катастра земљишта 2024. године
САВЕТОВАЊЕ

Јединствена евиденција је резултат тенденције ширења делокруга управе на рачун суда и жеље вођства Републичке геодетске управе да заташка чињеницу да наплаћено није урађено. Образложење за напуштање земљишне књиге била је замена теза. Пракса показује недопустиво мали ниво остварења јединствене евиденције. Неопходно је реафирмисати катастар земљишта и земљишну књигу и реорганизовати Републички геодетски завод. Основни циљ геодетске делатности у Србији будућности мора бити изградња потпуног информационог система о простору.

Кључне речи: *Геодетска делатност. – Катастар земљишта. – Земљишна књига. – Јединствена евиденција. – Информациони систем.*

1. КАТАСТАР ЗЕМЉИШТА

1.1. Историјски записи

У делима римских геометара – писаца (scriptores gromatici) поред многих основних начела, која важе и данас, налазимо потврду свог позива. Коментатор славног Јулија Фронгина, gromatic Aggenus Urbicus, побројао је својства која су наше колеге геометри морали да имају пре више хиљада година. Тај класични став у оригиналу гласи:

,,In judicando, autem mensor bonus vir et justus agere debet, nulla ambitione, aut sordibus moveri, servare opinionem et arte et morbius. Omnes

* Малиша Живановић, дипл. инж. геодезије.

ilili artificii veritas, custodienda est, exclusis ililis similitudinibus quae falsaeproveris subiciuntur. Quidam enim per iperitiam, quidam per inprudentiam peccant. Totum autem hoc judicandi officium hominem bonum justum sobrium castim modestum et artificem egregium exigit."

а у преводу значи:

„Код одлучивања, пак, геометар мора поступити као ваљан и исправан човек, да се не управља ни таштином ни пристрасношћу, да пази на свој углед у стручном раду и владању. Целокупна његова стручна дела нека буду прожета истином, тиме да буду искључене онакве појаве, које би се као лажне могле подметнути уместо истинитих. Неки, наиме, греше због незнања а неки због неискусности. Сва пак служба онога који треба да тако одлучује, тражи човека ваљаног, исправног, разборитог, умереног – као и одличног стручњака."

Први документи у којима су забележени подаци о земљишту на подручју Србије датирају из периода средњовековне српске државе. Ови документи су у ствари манастирске повеље у којима, истина, нема бројчаних (нумеричких) података, али оне садрже описне податке који се односе на решавање имовинскоправних односа везаних за земљиште.[1] Повељама су тадашњи феудалци завештавали манастирима комплексе својих поседа, описујући у повељама само границе по природним објектима (рекама, брдима, долинама и другим карактеристичним објектима). Повеље су писали калуђери на црквенословенском језику. Најстарија сачувана повеља из 1220. године налази се у манастиру Жичи код Краљева.

Први познати документ на српском језику о премеру земљишта, такозвана „Призренска тапија", сачињена за време владавине цара Душана (1346–1355. године), у којој су уписани бројни подаци о поседу појединаца, сведочи да се у то време вршило мерење и опис земљишта за потребе утврђивања обавеза у односу на земљиште и ради утврђивања својинских и других права на њему.

Душановим Закоником из 1349. године, поред приватноправних односа, био је регулисан и начин опорезивања земљишта на основу пописа земљишта, а као јединица мере за дужину помиње се „лакат".

1 Б. Богдановић, „Настајање и развој геодетске делатности", Монографија *150 година геодетске делатности у Србији*, Републичка геодетска управа СР Србије, Београд 1987, стр. 9.

1.2. ГЕОДЕТСКА ДЕЛАТНОСТ У СРБИЈИ

1.2.1. Период од 1837. до 1918. године

Кнез Милош је покренуо питање премера и класирања земљишта на „Спасовској скупштини" у Крагујевцу 1837. године, две године након доношења првог српског устава. Упоредо са покретањем организованог рада на премеру Србије, отпочело је и школовање инжењерског кадра на Лицеју у Крагујевцу. Ректор и професор Лицеја био је Атанасије Николић, земљомер из Сомбора.

Од 1833. године, када су Турци почели да напуштају градове, дошло је до прилива српског становништва и до оснивања нових вароши и ширења постојећих. За разлику од данашње ситуације, већ у то време имамо планску изградњу: Алексинац 1839. године, Ваљево 1840, Рашка 1847, и др. У Рашкој је, на пример, за изградњу насеља „Царшије" извршен откуп земљишта за 32 плаца и утврђена обавеза придржавања плана регулације.

Први план Београда, у Кнежевини Србији, израђен је 1867. године у размери 1 : 3000. Графичку триангулацију су поставили инж. Емилијан Јоксимовић, професор Велике школе и Стеван Зарић, инжењер у Министарству финансија. Премер је обухватио само улице и контуре блокова и значајне зграде.

Географско одељење Главног генералштаба Српске војске извршило је први систематски премер тадашње Србије на површини око 48.000 кв. км. у размери 1 : 50.000 у периоду 1881–1892. (у премеру су учествовали, тадашњи приправници за генералштабну службу, Степа Степановић, Петар Бојовић и Живојин Мишић).

Закон о непосредним порезима донет је 1884. године и у њему је предвиђено да се уради попис земљишта према категоријама и бонитету. Такође, предвиђено је оснивање земљомерског одсека при ондашњој Великој школи у Београду, ради школовања кадрова за катастарски премер земљишта. Исте године извршен је попис целокупног земљишта у Србији, са уносом података онако како су власници сами пријављивали. Поред личних података, уписивани су и подаци о површини парцеле, култури и класи земљишта, као и имена граничара. Подаци су уписивани у поседовне листове односно у „Књиге Буки", које су чуване у општинским управама. Највећи недостатак ових књига односно пописа, поред грешака у процени бонитета, био је тај што су власници пријављивали мање, па је од пореза била прикривена скоро половина површине територије тадашње Србије.

Године 1889. Закон о непосредним порезима допуњен је одредбама којима се предвиђа извршење катастарског премера Србије, тако да је већ наредне године отпочео премер у унутрашњо-

сти Србије према прописима Пруског катастарског правилника. Због недостатка финансијских средстава премер је обустављен 1894. године, а подаци су уништени у Првом светском рату.

1.2.2. Период од 1918. до 1945. године

На предлог министра финансија Стојана Протића, на Крфу 1918. године, где је српска влада била у избеглиштву, поверена је инжењеру Драгомиру Андоновићу, професору Београдског универзитета, израда пројекта нацрта закона по коме ће се вршити премер Србије. Тако је, на предлог Стојана Протића, 25. септембра 1918, на седници Министарског савета, основан Катастарски биро, чији је задатак био да припреми нацрте законских прописа и техничке правилнике за потребе извршења премера Србије. Биро је, у Паризу, у периоду од 1. октобра 1918. до 24. фебруара 1919. године, припремио пројекат нацрта Закона о катастру земљишта.

Генерална дирекција Катастра основана је у априлу 1919. године у ресору Министарства финансија са задатком:

- да припреми предлоге законских прописа и правилника за израду катастра у области Краљевине, где катастарски премер још није урађен;
- да организује, руководи и контролише нове катастарске радове и бонитирање земљишта и стара се да се они са потребном тачношћу и на време израђују;
- да се стара о одржавању и евиденцији до сада израђених катастара;
- да предузима радове за обнављање катастарских премера и поновно бонитирање земљишта;
- да рукује катастарским операта, катастарским мапама и израђеним елаборатима.

Генерална дирекција државних добара укинута је, Уредбом о организацији финансијске струке, 1928. године, а њена надлежност је пренета на генералну дирекцију катастра која је тада постала Генерална дирекција катастра и државних добара.

Скупштина Краљевине СХС донела је 1928. године Закон о непосредним порезима, где је утврђен порез на приход од земљишта (земљарина). Истовремено, предвиђено је да порези на земљиште треба да се изједначе до 1. јануара 1929, у ком циљу је требало извршити ревизију катастарских података где они постоје, а тамо где не постоје, извршити одмах нови премер. Чланом 19 Закона предвиђено је да се у року од шест месеци по ступању Закона на снагу поднесе Народној скупштини предлог Закона о катастру којим ће се осигурати извршење радова на изради катастра у целој земљи. У предлогу Закона је истакнуто:

„Катастар земљишта, поред тога што служи као инструмент за земљарину, треба да служи и за следеће потребе:

- за оснивање земљишних књига;
- за извршење комасације, парцелације, аpондације поседа и других аграрних операција;
- за израду катастра вода;
- за стварање хипотекарних кредита;
- за израду техничких пројеката, за хидротехничке и мелиорационе радове, трасирање путева, железница и канала;
- за израду ситуационих, регулационих, нивелационих планова вароши и варошица;
- за израду прегледних планова за општине, градове, области, па и за целу државу;
- за давање свих статистичких података, за пољопривредну статистику као и за статистику поседа.“ И тако даље.

Децембра 1929. године, Законом о организацији државне управе, укинута је Генерална дирекција катастра и државних добара и уместо ње формирано је, као пето одељење Министарства финансија, Одељење катастра и државних добара, у чијем саставу су били:

- Технички одсек;
- Катастарски одсек;
- Одсек државних добара;
- Одељак књиговодства;
- Одељак за детаљни премер.

У периоду 1921–1925. извршен је премер неколико најбогатијих срезова северне Србије: Мачванском (Богатић), Тамнавском (Уб), Посавском (Обреновац), Рамском (Велико Градиште) и града Смедерева (у Подунавском срезу). Снимања су вршена различитим методама: графичком, ортогоналном или поларном (тахиметријски), у зависности који су геодетски стручњаци у ком месту вршили премер. Године 1926. спроведена је потпунија организација службе и извршен је премер делова недовршених срезова Тамнавског и Подунавског, као и премер у Пожаревачком, Грачанском, Врачарском и Посавском срезу (Умка). Такође је извршен премер градова: Ваљева, Пожаревца, Крагујевца, Шапца и Ниша.

Закон о катастру земљишта донет је 10. јануара 1929. године, а на основу њега израђени су технички правилници о катастарском премеру у периоду 1929–1930. На основу њих почиње систематски државни премер у Србији. Премер се врши нумеричким методама у метарском систему у размери 1 : 2.500, а за градове и друга

насељена места у размерама 1 : 500 и 1: 1000. Прво пробно, неуспело, катастарско-фотограметријско снимање извршено је 1930. у катастарској општини Поповић. Ново, успело, фотограметријско снимање извршено је 1939. у катастарској општини Младо Нагоричано, на површини око 5.000 хектара.

У периоду 1931–1941. премерено је 60 градова: Београд, Ужице, Чачак, Краљево, Крушевац, Књажевац, Зајечар, Неготин, Лесковац, Прокупље и др. Ванварошки премер извршен је потпуно у 59 катастарских срезова, као и делимични премер у 10 срезова, у укупној површини од око 3.668.194 хектара, и сматра се једним од најбољих масовних премера у Европи.

За време рата, у периоду 1941–1945, довршавани су само канцеларијски радови. Многи оригинални подаци премера су уништени, посебно у Драгачевском, Таковском, Моравском и Тимочком срезу.

1.2.3. Период од 1945. до 1988. године

У првим послератним годинама, на катастру земљишта рађено је врло мало.[2] Висину пореза на доходак од пољопривреде утврђују комисије при месним народним одборима. Последица оваквих политичких мера била је потпуна неажурност катастра. Расформирањем сељачких радних задруга, 1954. године, постала је очигледна неодрживост таквог катастра, због чега се одмах прешло на поновно одржавање катастра у складу са постојећим техничким прописима. Али касније нестручно извођење арондације земљишта створило је још већу неажурност у катастру земљишта. Ту велику динамику извођења геодетских радова пратила је честа реорганизација саме геодетске службе. Тако је 1972. године на подручју Војводине забрањена приватна геодетска пракса.[3]

У Београду је, одлуком Владе НР Србије, формирано геодетско предузеће „Геотехника". Закон о друштвеном доприносу и порезима из 1951. године оснажио је катастар земљишта као једину основу за опорезивање прихода од земљишта. Због хитности на изради премера на делу Србије где исти није постојао, извршена је концентрација свих геодетских стручњака, па је решењем Владе НРС од 24. I 1951. уследило гашење геодетског предузећа НРС „Геотехника", а његове кадрове и опрему преузела је Геодетска

2 Б. Вучићевић и др., „Одржавање премера и катастра земљишта", Монографија 150 година геодетске делатности у Србији, Републичка геодетска управа СР Србије, Београд 1987, стр. 69.

3 М. Влајков, „Начин организовања геодетске делатности на подручју Социјалистичке АП Војводине", Саветовање – Организованост геодетске делатности, СГИГЈ, Бечићи 1990, стр. 75.

управа СРС. Одмах је успостављен пописни катастар земљишта који је сукцесивно замењиван извршењем детаљног премера по општинама.

Издвајање оперативе из Републичке геодетске управе извршено је 1966, оснивањем Завода за геодетске и фотограметријске послове „Геопремер" као установе од посебног друштвеног интереса за Републику.

Дошло је до велике неажурности (15–90%) премера који је извршен у времену од 1921. до 1941. године (65% премера Србије). Катастарски операт се води мануално за 56% територије Републике, основна државна карта је урађена само за 22% територије. Од 98 политичких општина, катастар водова је урађен само у 11 (отпочео је 1969. године). Комасација земљишта извршена је на 11% обрадивих површина. Дошло је до неадекватног вредновања геодетских радова због давања послова без конкурса или јавне лицитације, што је за последицу имало драстично опадање материјалне и акумулативне способности геодетских предузећа основаних од стране друштвено-политичких заједница. Такође, дошло је и до образовања већег броја кадрова, незапосленоих, нарочито са средњом школском спремом (620). Дошло је до застоја у доношењу савремених законских и подзаконских аката као и изналажењу трајнијих извора финансирања.[4]

Завод за фотограметрију основан је као прва геодетска радна организација савезног значаја за извршење геодетских радова на територији Југославије. Основан је 1947. године под називом „Георад", а од 1952. послује под садашњим именом. Уредбом Савезног извршног већа из 1962, Савезни завод за фотограметрију наставља са радом као самостална организација под називом Завод за фотограметрију.

2. ЈЕДИНСТВЕНА ЕВИДЕНЦИЈА

2.1. Претходне активности

Први преднацрт пројекта Закона о катастру из 1918. године рађен је у циљу лакше манипулације непокретностима и тада је предвиђено да катастар и грунтовница (баштинске књиге) буду у једном истом „надлештву". Административни трошкови одржавања смањили би се за 40%. Овај предлог је био садржан у експозеу о катастру пред завршетак Првог светског рата на Крфу 1918.

4 Грађевински факултет – Институт за геодезију, Програм развоја геодетске делатности у Републици Србији за период од 1991. до 2000. године (предлог), Београд, јул 1990.

године. О овом спајању се расправљало све до доношења Закона о катастру земљишта (1928). Неусвајање ове концепције уследило је, углавном, због тога што је преовладало мишљење да није целисходније спајати две разнородне материје, техничку (катастар) и правну (земљишну књигу).[5]

Идеја за спајањем две разнородне материје поново се јавила, по нашем мишљењу, из два разлога: друштвено-политичког интереса и интереса уског круга геодетских стручњака који су водили Републичку геодетску управу и РО „Геопремер". Са једне стране, желело се да о уписима права на непокретностима решава управни орган који је знатно подложнији утицајима него што је то случај са судом. Такође, идеја за успостављање јединствене евиденције извучена је из погрешно представљеног закључка да подаци о усаглашености стања у земљишној књизи, односно књизи тапија, са фактичким стањем указују да земљишна књига, а посебно књига тапија, не одговарају фактичком стању, што даље указује да овом евиденцијом није постигнута одговарајућа сврха, због чега проистичу штетне материјалне последице, како по друштвену заједницу тако и по појединце. То је потпуно нетачно када се зна да је код нас упис у земљишну књигу добровољан, дакле зависи од воље титулара непокретности. Такође, да би се промена у погледу измене облика парцеле или изграђености могла провести у земљишној књизи она мора бити прво снимљена и проведена у катастру земљишта. Дакле, ако је земљишна књига неажурна, онда је то стање превасходно због неажурности катастра земљишта а не обрнуто. Према томе, требало је одржавати катастар земљишта ажурним а не стварати неку нову и знатно скупљу евиденцију а све то непотребно свалити на, сваке године све оскуднији, буџет Републике Србије. Са друге стране, постојао је интерес уског круга геодетских стручњака који су водили Републичку геодетску управу и РО „Геопремер" да заташкају све акутнији проблем огромног броја уговора (око 150) наплаћених 98–99% а урађених тек око 60–70% уговорених обавеза. Новца за склапање нових уговора од којег би се финансирао завршетак већ наплаћених уговора било је све мање и претила је опасност да дође до штрајка радника и да истина изађе на видело. Решење, по њима, било је спас у измишљању новог посла, са трајним извором финансирања, тзв. јединствене евиденције, која би се финансирала из буџета и на тај начин плаћала нарасли дуг из прошлости.[6]

Неуспео покушај спајања земљишне књиге и катастра земљишта био је и после Другог светског рата. Влада НР Србије је

5 М. Красојевић, Припрема за увођење јединствене евиденције непокретности, Друго југословенско саветовање о катастру земљишта, СГИГЈ, Порторож 1978, стр. 53.

6 Покрајинска геодетска управа АПКиМ, Организација геодетске службе на територији РС, Допис председнику Владе Србије, Приштина, октобар 1991.

1945. године формирала комисију чији је задатак био да проучи стање, дâ оцену и предложи мере којима би се регулисало даље вођење катастра земљишта и земљишне књиге као једне евиденције. Резултат рада ове комисије, након темељних расправа, ипак није био предлог за спајање евиденције катастра земљишта и земљишне књиге у једну евиденцију, већ је сваки од постојећих ресорних органа наставио да води своје податке.

Иницијативу за обједињавање катастра земљишта и земљишних књига покренуо је Градски геодетски завод Београда 1974. године, а подржао Извршни савет Скупштине града Београда и упутио је Извршном већу Скупштине Србије и Скупштини Србије, са предлогом да то размотре и предузму одговарајуће мере.[7] Извршно Веће Скупштине Србије је почетком 1976. године формирало посебну радну групу са задатком да уради целовит извештај о стању и проблемима евиденције непокретности на територији СР Србије. Извештај је разматран на одвојеним седницама сва три већа у октобру 1976. године. Оцена је гласила:

„Постојеће евиденције на непокретностима не могу да одговоре савременим захтевима нашег друштва из чега проистичу многе штетне последице. Стање изнето у извештају указује на потребу стварања новог система јединствене евиденције на непокретностима, која би била ажурна, тачна и савремена и која би евидентирала све чињенице везане за непокретности од интереса за друштвену заједницу у целини као и за појединце. Ова евиденција, коју би водио орган управе, поред постојећих, морала би да садржи и низ других података. На тај начин, поред тога што би регистровала стварног држаоца и сопственика непокретности, користила би и за планирање развоја у разним областима привредног и друштвеног живота."

Посебно треба подвући да јединствена евиденција о непокретностима није замишљена као просто спајање, односно збир података из земљишне књиге и катастра земљишта, већ је то требало да буде квалитативно нова евиденција која, због савременог вођења података, комплексности садржаја, тачности и обима расположивих података, као и због ширине круга корисника обезбеђује један сасвим нови квалитет.

2.2. Период од 1988. до 1992. године

Закон о тзв. јединственој евиденцији донет је 1988. године. Законом је утврђена обавеза Републичког геодетског завода да у року од 10 година сними све промене у облику и површини катас-

7 Д. Јаковљевић, „Приказ пројекта за оснивање катастра непокретности у СР Србији", Саветовање о успостављању новог катастра некретнина, СГИГЈ, Бањалука, 1982, стр. 81–82.

тарских парцела као и објеката на терену и да податке премера односно катастра, заједно са подацима земљишне књиге изложи на јавни увид грађанима и привредним субјектима. Даном ступања на снагу нове, јединствене евиденције, престале би да важе земљишне књиге и катастар земљишта за конкретну катастарску општину.

На територији Србије, постојале су Републичка геодетска управа, Покрајинске геодетске управе АП Војводине и Косова и Метохије, као и општинске геодетске управе, Градски геодетски завод у Београду и неколико предузећа у Војводини којима су општине поверила вршење послова из области катастра земљишта. У току 1991–1992. године уследиле су активности на доношењу Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима. Од самог почетка активности око реорганизације геодетске службе у Србији, нису уважавани аргументи и примедбе готово целокупне стручне јавности:[8]

- Радне групе за реформу геодетске службе у РС коју је формирала Републичка геодетска управа у 1990. години;
- Покрајинске геодетске управе АПКиМ и директора општинских геодетских управа са територије Космета;
- Покрајинске геодетске управе АП Војводине и директора општинских геодетских управа са територије Војводине;
- Института за геодезију Грађевинског факултета у Београду;
- Савеза геодетских инжењера и геометара Србије;
- Друштва геодетских инжењера и геометара Београда;
- Општинских геодетских управа Подрињско–Колубарског региона;
- Општинских геодетских управа Краљевачког региона и
- Министарства за урбанизам, стамбено-комуналне делатности и грађевинарство.

Нацрт закона је предвиђао преузимање радника и опреме геодетских предузећа и завода у Србији. То је било у директној супротности са општим интенцијама у друштву. Напротив, велике финансијске тешкоће које имају јавна и друштвена предузећа могу се превазићи, у садашњим условима, једино повећањем продуктивности рада и изласком на тржиште[9]. Супротно нацрту Закона, захваљујући општем стању у Покрајинском и општинским органи-

8 Покрајинска геодетска управа АПКиМ, Предлог за повлачење из скупштинске процедуре Нацрта закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, Допис председнику Владе РС, Приштина, април 1992.

9 С. Булатовић, „Нова организација геодетске делатности и њено финансирање на подручју Социјалистичке АП Војводине", Саветовање – Организованост геодетске делатности, СГИГЈ, Бечићи 1990, стр. 63.

ма управе надлежним за геодетске послове, створеном у последњих осам година, и саме најаве о променама у друштвено-политичком систему и прелазак на тржишну привреду, примљене су у геодетској јавности са одобравањем.

„Имајући у виду да је 30% подручја Војводине премерено у првом периоду хватским системом мера, графичким методама и стереографској пројекцији и да се таква подручја третирају као непремерена, с обзиром на потребу поновног премеравања подручја у којима није вршена провера поседовног стања, може се закључити да је данас у Војводини потребан премер за више од половине подручја."

На основу ове кратке анализе о потребама премеравања земљишта у Војводини, може се закључити да су потребе веома велике и јасно изражене и да је апсурдна ситуација да данас друштвена и јавна предузећа (геодетска) немају посла. Посла има, али нема финансијских средстава, или друкчије речено, има финансијских средстава, али су недовољна јер су због мале продуктивности извођача геодетских радова неприхватљиво високе цене геодетских радова. Наиме, очигледно је да су у геодетској делатности потребни тржишни односи и већа конкуренција, а да су започете промене у организацији геодетске делатности на подручју Војводине биле неопходне. Да ли ће се ти радови изводити у друштвеном или јавном предузећу или личним радом, није битно; у тржишној привреди битна је цена и квалитет изведених радова. То је једини могући пут стварне реорганизације геодетске службе у складу са прокламованом политиком тржишне привреде. То је природни пут, који пружа сваком геодетском стручњаку шансе, осмишљава стручно усавршавање, ослобађа га психичке депресије настале као последица рада „под вечним директорима", ослобађа га присиле да „симулира управљање".[10]

2.3. Период од 1992. до 2000. године

У овом периду, Републички геодетски завод је имао све потребне прерогативе да реализује законску обавезу на изради катастра непокретности, до краја 1998. године, на целој територији Србије. Међутим, резултати показују да су правовремена упозорења била на месту. Наиме, од укупног броја катастарских општина у Србији (5.860), до краја фебруара 2000. године (за једанаест и по година) катастар непокретности урађен је за 250 кат. општина или само 4%. Ако се узме у обзир да је урађен кат. непокретности само за једну градску општину, и то не целу већ само део кат. општине

10 М. Влајков, „Начин организовања геодетске делатности на подручју Социјалистичке АП Војводине", Саветовање – Организованост геодетске делатности, СГИГЈ, Бечићи 1990, стр. 73–80.

у Новом Саду, а да су све остале приградске или сеоске кат. општине, дакле оне ван индустријских и урбаних подручја, да је практично само преписан катастар земљишта, да поједине општине имају свега 30 поседовних листова – с пуним правом можемо закључити да по било ком реалном критеријуму степен реализације катастра непокретности не прелази 1%. На крају, и највећим поборницима тзв. јединствене евиденције мора бити јасно да њихова идеја у пракси представља вечито зидање темеља. Овим темпом, катастар непокретности можда, али тек у четвртом миленијуму.

Републичком геодетском заводу буџет обезбеђује средства за плате, материјалне трошкове, куповину опреме и израду катастра непокретности. Републички геодетски завод (РГЗ) реализовао је израду катастра непокретности само 1% а рок за његову израду је прошао. У исто време, РГЗ ради многе друге послове, на тржишту, и за њих убира посебна средства. За те послове ангажује своје стручњаке, а у исто време не извршава законску обавезу. Такође, и одржавање катастра земљишта је све лошије јер је оно стављено у други план.

РГЗ, прозван од стручне јавности да положи рачуне надлежним државним органима о постигнутим резултатима на изради катастра непокретности, покушава да привидно поправи катастрофалне резултате на тај начин што форсира његову израду у планинским, сеоским и приградским катастарским општинама, дакле, у овом тренутку и за дуже време потпуно неважним за Републику Србију и тако расипа државни буџет.

На тржишту постоје друштвена, мешовита и приватна геодетска предузећа. Имају вишак капацитета, али РГЗ им не поверава послове на изради катастра непокретности, на шта је Законом овлашћен. Напротив, појављује им се као нелојална конкуренција код геодетских послова које финансирају јавна предузећа и други корисници геодетских услуга. Не радећи посао за који је буџетом плаћен, дакле регресиран за плате, материјалне трошкове и опрему, у стању је да добије сваки посао на тржишту. Оштећен је републички буџет, не завршавају се Законом предвиђени послови у датим роковима, а долази и до непотребног заостајања слободне геодетске оперативе у њеном природном развоју.

3. ПРАВЦИ РАЗВОЈА КАТАСТРА – ПУБЛИКОВАНИ РАДОВИ

У мају 1994. године, за директора Републичког геодетског завода постављен је проф. др Јоксић Душан. Многи геодетски стручњаци су са одобравањем примили ту вест у нади да ће нови директор удахнути научни приступ у извођењу геодетских радова

и да ће струка најзад добити дуго очекивани закон о геодетској делатности који ће на задовољавајући начин уредити целокупно геодетско стваралаштво. То је и најавио у реферату „Стање организације и потребе реорганизације геодетске струке у Републици Србији“:[11] „Геодетска предузећа нису у целини укључена у Републички геодетски завод, тако да реорганизација није до краја спроведена. У садашњој ситуацији може се рећи да овим делом реорганизације нису постигнути жељени ефекти. Последице су следеће: покидане су дуго година стваране технолошке целине, смањени су значајно капацитети за извршење програма радова на обнови премера, комасацији земљишта и изради основне државне карте, потпуно су елиминисани тржиште и конкуренција у извођењу стручних послова у области геодезије, смањене су знатно могућности запошљавања младих стручњака и изгубљене могућности стимулативног награђивања, посебно на теренским пословима, што доводи до скоро потпуне незаинтересованости запослених, а посебно у Сектору за стручно-оперативне послове.

Посебан недостатак ове реорганизације геодетске службе и геодетских предузећа састоји се у чињеници да се програмирање и планирање радова, извођење радова (без пројектовања), надзор над извођењем радова и пријем радова налазе у надлежности Републичког геодетског завода. То је јединствен случај у односу на све друге техничке струке

Поновно враћање на организациону форму предузећа у извршавању стручно-оперативних послова пружило би одређене могућности да се избегну негативне последице које су се показале у постојећем облику организације Републичког геодетског завода.

У скупштинској процедури, на нивоу савезне државе, већ се налази законско решење о врсти и организацији предузећа у свим областима својине. Посебан интерес Републике Србије, у време сталног смањивања државне администрације и средстава буџета, јесте такође да ове организационе целине у перспективи буду усмерене према слободном тржишту геодетских радова у земљи и иностранству. Остаје обавеза ових организационих целина да првенствено и ефикасно извршавају програме радова за потребе државе. Остваривањем прихода на слободном тржишту стварају се боље могућности за стимулативне зараде и опремање. С друге стране, то би растеретило буџет републике Србије и допринело остваривању идеје о рационалној државној администрацији.

У овако постављеном могућем моделу организације геодетске привреде, своје место треба да нађу и облици друштвеног, мешовитог и приватног организовања. Законима и подзаконским

11 Д. Јоксић, *Геодетска служба*, бр. 69, „Геокарта“, Београд 1994, стр. 4–5.

актима дефинисали би се делокруг стручних послова и услови за добијање лиценце за рад предузећа. Инспекција – надзор над извршавањем послова – била би у надлежности органа државне управе. Посебно треба нагласити да наведена или слична решења, до којих ће се доћи у наредном периоду, треба да буде припремљена и реализована у интересу геодетске струке и њене будућности. Она треба да афирмишу геодетску струку у знатнијој мери него до сада, како би се обезбедио извор одговарајућег квалитета и интензитета за школовање геодетских кадрова свих образовних профила

Успаваност и очекивање да ће неко други сносити одговорност за неизвршавање радова из надлежности Републичког геодетског завода, као и негативно стање (гашење) геодетске струке, не могу бити оправдање да се не предузму одговарајуће мере за корекцију постојеће организације.

Уочене проблеме треба образложити и Влади Републике Србије предложити мере које треба да буду предузете. То је једини начин да се одговорно схвате положај и даља перспектива геодетске струке. У овом изузетно важном послу озбиљне и конкретне сугестије и предлози сваког појединца из геодетске струке могу бити од користи."

На Сабору геодетских инжењера и геометара Србије одржаном у Новом Саду у мају 1995. године, са великим одушевљењем је прихваћен реферат директора Јоксића[12] који је само продубио уверење да ће најављене и дуго очекиване промене у раду републичког органа за геодетске послове најзад окренути најновију страницу у геодетској делатности и геодете најзад вратити на прави пут:

„До сада није било довољно разумевања да се овако шире обухватање геодетске делатности подржи законски, уз дефиницију организације, поделу надлежности и начин њеног финансирања. Оправдања су се налазила у основној тези да геодезија и већина подручја њене делатности морају да буду концентрисане у једном – самосталном државном органу. Наводно, сваком другом организацијом геодетске делатности 'губи се самосталност', 'струка се дели' и др.

Као последица наведених схватања, посебно у врху геодетског органа државне управе, предлажу се и доносе законска акта која регулишу само део геодетске делатности. Већи део геодетске делатности остаје све до данашњих дана без ослонца на своју законску регулативу (нпр. радови на подручју инжењерско-техничких радова, геодетски стандарди и квалитет, међународна са-

12 Д. Јоксић, „Актуелно стање геодетске делатности у Републици Србији", *Геодетска служба*, бр. 71, „Геокарта", 1995, стр. 5–11.

радња и др.) Покушаји да се целокупна законска регулатива добије у Закону о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима нису могла задовољити објективне потребе геодетске делатности у целини. То је довело и до негативности, као што су: да се инвестициони геодетски радови великог обима изводе без пројектне документације, да се извођење, надзор над извођењем радова, пријем и овера радова одвијају у оквиру једног органа државне управе, да се не узимају довољно у обзир потребе других корисника, државних органа.

С друге стране, Републички геодетски завод, због великог обима и утврђене динамике послова на изради катастра непокретности и рационализација којима је знатно смањен број запослених, није у могућности да обави све послове из своје надлежности. Потреба геодетске делатности, односно Републике Србије јесте да убудуће има добро организована геодетска предузећа за обављање стручних послова на државном премеру непокретности, водовима и подземним објектима, комасацији, основној државној карти, као и стручних послова обнове премера и одржавање катастра непокретности. Послови спровођења промена и управни послови морају остати у надлежности органа државне управе.

Треба очекивати да ће се и даље спроводити мере смањења запослених у органима државне управе. Ако се ова чињеница повеже са већ изнетом идејом у делу о геодетским предузећима, онда се у догледно време број запослених у геодетским органима државне управе може свести на оптималан број, у складу са њиховим надлежностима и обимом послова. То ће практично постепено довести до смањеног издвајања у републички буџет, чему мора да тежи свака држава која жели да буде рационална.

Време протиче, нове технологије су свуда око нас, али и код нас, а млади геодетски нараштај очекује и захтева промене, спреман да, будимо у то сигурни, понесе највећи терет целог посла."

Да геодетска струка касни у развоју и да податке којима располаже приказује на неприхватљив начин, истакнуто је у раду проф. др Марка Гостовића:[13]

„За нашу геодетску струку могу се изрећи неке констатације које важе за професију у целини, широм света: 'Али они (геодети) не показују флексибилност потребну да преузму задатак (вишенаменски катастар) и пропуштају, на пример, да одговоре потребама катастра са довољном брзином и довољно ниским трошковима'. [Lavenir de notre sol, Depertment federale de justice et police, 1987, Berne]

13 М. Гостовић, „Од премера ка географским информационим системима", Саветовање – Организованост геодетске делатности, СГИГЈ, Бечићи 1990, стр. 90–93.

Геодетска струка већ дуже времена:

- касни у трендовима развоја геодетске професије у развијеним земљама,
- податке везане за простор којима располаже приказује и расподељује на начин данас више неприхватљив, што знатно сужава круг корисника.
- Многи подаци премера и катастра користе се од стране других струка и то, често, на нестручан начин.

Решавање ова два кључна задатка струке, реформе премера и образовање географских информационих система, далеко превазилази интересе струке, те је задатак савезног нивоа и захтева постојање савезног геодетског органа."

Да је будућност катастра у сагледавању нових концепција његове организације, као и економичности његове израде и одржавања, истакао је још пре 18 година др Мирко Томић[14]:

„Евиденција о некретнинама има велик друштвени, економски и политички значај у свакој појединој земљи. Међутим, данас је чињеница да је у највећем броју европских земаља та евиденција постала мало несувремена и застарила, првенствено с обзиром на премјер земљишта с којим располаже, а затим и с обзиром на постојећу двојност, организациону форму и технику њезиног вођења и одржавања. Због наведених разлога, скоро све европске земље настоје осувременити и модернизирати свој постојећи катастар земљишта, и то у правцу проширивања његове функције, сагледавања нових концепција његове организације те економичности његове израде и одржавања.

Природно је да нема јединственог мишљења о том који је то распон података, односно које би податке требао садржавати један суврeмени катастар земљишта да би могао остваривати своју поливалентну улогу (катастар за више сврха)."

На саветовању одржаном у Неуму 1991. године, проф. др Марко Гостовић је указао на послове који су императив за геодетску струку када је у питању њен развој:[15]

„Катастар се сматра првим информационим системом, који датира још од 4000 година пре нове ере. Будући да се ради о таквом систему, премер и катастар прихватају развој информатичке технологије, што доноси нову улогу: катастар постаје основа LIS/GIS

14 М. Томић, „О катастру земљишта данас у свијету, уз посебан осврт на стање и тенденције у Европи", Саветовање о успостављању новог катастра некретнина, СГИГЈ, Бањалука, 1982, стр. 22–23.

15 М. Гостовић, „Нове технологије у премеру и катастру", Саветовање нове технологије у геодезији, СГИГЈ, Неум 1991, стр. 36–37.

који су засновани на парцели, односно он постаје ефикаснији, знатно се проширује круг досадашњих активности а тиме и значај. Пример је у просторном планирању:

Планирање се мора заснивати на знању, знање зависи од информација, а информације зависе од методе премера и начина комуницирања са његовим резултатима. Потребно је нагласити и утицај у обрнутом смеру: катастар је својим традиционалним и провереним методама рада (контрола, сигурност података, њихова обрада, чување, одржавање и др.) дао огроман допринос постављању основних принципа информационих система о простору.

Све ово указује да је настала нова ситуација која тражи од геодетске струке да утврди стратегију развоја у новим условима и да обезбеди себи развој на LIS/GIS могућностима."

О потреби развоја катастра, организацији и финансирању и ставовима Интернационалне федерације геодета (FIG) поводом ових питања говорили су проф. др М. Гостовић и проф. др Д. Јоксић:[16]

„Савремени захтеви траже од катастра да се развија, да се прилагоди новим потребама – односно да се модернизује. Развој катастра је сада омогућен брзим развојем технологије.

У оквиру FIG – Комисије за катастар, припрема се резолуција под називом 'Визија катастра 2014'.

Она се ради на бази студија:

а) о будућим потребама друштва широм света у погледу права на земљиште и управљања њиме;

б) о недостатку и проблемима постојећих катастарских система;

в) о трендовима и тенденцијама реформи катастра које су у току."

(На XII конгресу FIG у Мелбурну (1994) формиране су три радне групе: 1. Модерни катастар, 2. Катастраски системи у земљама у развоју и 3. Управљање земљиштем. Радне групе имају задатак да дају визију катастра за наредних 20 година, до 2014.)

У радној верзији, резолуција садржи следеће изјаве:

1. Катастар ће великим делом бити приватизован. Јавни и приватни сектор ће тесно сарађивати.

Коментар: Јавни сектор постаје мање флексибилан и окренут ка корисницима, за разлику од приватног. Слободна економија

16 М. Гостовић, Д. Јоксић, „Правци развоја катастра – аспекти организације и финансирања", *Геодетска служба*, бр. 73, „Геокарта", 1995, стр. 5–8.

тражи флексибилност тржишта некретнина, планирања коришћења земљишта и коришћења земљишта. Флексибилност боље обезбеђују приватне институције. Ради обезбеђења сигурности, улога јавног сектора је незаменљива.

Последице: Приватни сектор добија важност. Јавни сектор ће се концентрисати на надзор и контролу.

2. Катастар ће се самофинансирати 2014.

Коментар: За катастарске системе су потребне велике инвестиције. Али, земљиште документовано и осигурано путем катастра представља вишеструко увећану вредност инвестиција у катастар.

Последице: Cost/benefit анализе биће веома важан аспект реформе катастра. Геодете ће убудуће морати више да се баве економским питањима.

3. Катастар ће 2014. приказивати у целости правно стање земљишта. Приватна и јавна права и ограничења на земљишту биће систематски документована.

Коментар: Број светског становништва расте. У развијеним земљама је употреба (трошење) земљишта растућа. Због тога ће бити наметнута потпуна контрола коришћења земљишта и ограничења јавним интересима. Да би се осгурало право својине, све чињенице о земљишту морају се убудуће обухватити у катастарском систему.

Последице: Сва јавна и правна ограничења не могу се документовати у односу на поједине парцеле. Она су дефинисана у односу на земљиште и имаће утицај на парцелу и приватна права везана за парцелу.

4. Израда катастарских планова ће одумрети.

5. Подела на „мапе“ и „регистре“ нестаће.

6. „Папир и оловка“ нестаће.

О приватизацији говори и Резолуција о катастру, коју је већ објавила FIG (1994): „Све више постаје пракса, на пример, да је приватни сектор одговоран за прикупљање података и одржавање премера и катастарских планова, чак и за увођење рачунарског система, па и за расподелу информација у неким случајевима. Такви споразуми захтевају стандарде, нормативе и повремену контролу од стране власти да би се осигурало поштовање прописа.“

4. ПРЕДЛОГ УРЕЂЕЊА ЗА XXI ВЕК

4.1. Општа разматрања

У овом реферату је само дотакнут катастар непокретности. Наше је мишљење да је податак о проценту његове реализације довољан показатељ о каквој се евиденцији и пројекту ради.

Насупрот томе, катастар земљишта, уз све слабости и потешкоће у његовој изради и одржавању, доказао се у много дужем временском периоду. Економске потешкоће у којима се наша држава налази, професионална свест и одговорност према генерацијама које долазе, захтевају од нас геодета да са пуно аргумената, без страсти и потребе за доказивањем, добро промислимо којим путем треба да кренемо. Наставити по старом значи само одлагање тог тренутка уз велике финансијске издатке и још већу временску празнину која нас геометријском прогресијом удаљава од благодети информатике у овој области.

Катастар земљишта је од свог настанка пролазио тежак пут славе и просперитета и у томе је у великој мери успео. Нажалост, у доброј мери је изгубљено последњих двадесетак година у покушају да се досегне нов квалитет уместо да се то време искористило за исправљање грешака и промашаја из прошлости и за потпуно овладавање информатичким могућностима у поступку израде и одржавању катастра земљишта. Доста енергије, времена и новца је утрошено у вечито зидање темеља тзв. јединствене евиденције или катастра непокретности, а самим тим је онемогућено да се даље, и то потребном брзином, развија катастар земљишта. Томе је допринела и погрешна организација републичког органа за геодетске послове који је, и поред противљења целокупне геодетске струке, у свој састав увукао геодетска предузећа, тзв. оперативу и, непотребно, готово све геодетске послове законом прогласио од интереса за Републику. Да несрећа буде још већа, Републички геодетски завод не дозвољава предузећима која се не финансирају буџетом Републике да на тржишту добију послове, па се тако понаша као нелојална конкуренција. Такође, долазимо до апсурда да Републички геодетски завод није устројио јединствену евиденцију у законом предвиђеном року (до 1998), а у исто време средства која су наменски издвајана из републичког буџета за израду тзв. јединствене евиденције или катастра непокретности није усмеравао на слободне геодетске капацитете – друштвена и приватна геодетска предузећа. Изговор да буџет није годишње издвајао неопходна средства за реализацију Закона не стоји, из разлога што су из истог буџета издвајана и средства за плате и материјалне трошкове радника Републичког геодетског завода. Ако се то узме у обзир, долазимо до ситуације да су радници

Републичког геодетског завода двоструко плаћани: примили су и потрошили и средства за плате и материјалне трошкове и средства за израду катастра непокретности, а истовремено су постојали неупослени геодетски капацитети изван Републичког геодетског завода. За последицу имамо катастрофалне резултате на изради катастра непокретности и све лошије одржаван катастар земљишта.

Очигледно је да су превладали интереси. Време је да се утврди чији су и који су им мотиви. Првенствено, да се вратимо на прави пут. Чињенице о томе говоре:

а) Катастар земљишта је евиденција о фактичком поседу, корисницима земљишта, и створена је првенствено због фискалних потреба. У време његовог настајања, подаци о парцелама, њиховој површини и власницима, били су идентични са подацима у земљишној књизи. После Другог светског рата, катастар је разним ревизијама, без учешћа судова и земљишнокњижних одељења, снимао све промене на терену у погледу граница парцела и њихових власника односно корисника и на тај начин довео до неусклађености те две евиденције. Једноставно речено, катастар је вршио промене у катастарском операту без правног основа и на тај начин довео до знатне неусклађености са земљишном књигом а то касније пребацио на душу земљишној књизи и истакао као један од основних разлога за доношење закона о јединственој евиденцији. РГЗ сада, насупрот извршеним ревизијама, инсистира на правном катастру земљишта. А то је, у нашим условима већ доказано, стварање још веће неажурности и за катастар земљишта је непотребно.

б) Земљишна књига је правна евиденција о стварним и другим правима на земљишту и заснована је на добровољности, дакле на жељи власника да сам одлучи да ли ће уписати своје власништво у ту евиденцију и тек тада бити законити власник, или ће пак ризиковати да власништво не упише. Да би се промена у погледу површине и облика парцеле или у погледу изграђености земљишта могла уписати у земљишну књигу, неопходно је да се она прво проведе у катастарском операту, дакле да се сними. Према томе, земљишна књига може бити ажурна тек у мери у којој је ажуран и катастар земљишта, никако више од њега. Ово је значајно истаћи јер су код доношења тзв. јединствене евиденције замењене тезе, па је као један од главних разлога за њено увођење истакнута неажурност земљишних књига. Дакле, слабост катастра је приписана земљишној књизи.

в) Катастру земљишта, односно Републичком геодетском заводу законом је дата могућност да може, без захтева странке – корисника парцеле или објекта – снимити све промене на терену за које сазна на други начин и то од ње наплатити. То се по правилу

не ради, али се тако ствара све већа неажурност на плановима и у катастарском операту, што је такође истакнуто као један од главних разлога за доношење тзв. јединствене евиденције. Дакле, поново су замењене тезе.

г) Директор Републичког геодетског завода је, уз остале ауторе цитиране у овом реферату, правилно указао на следеће: да су у потпуности елиминисани конкуренција и тржиште; да су непотребно покидане дуго година стваране технолошке целине у геодетским предузећима; да су знатно смањене могућности запошљавања младих геодетских стручњака; да постојећи облик организације Републичког геодетског завода изазива негативне последице по геодетску струку; да приватни сектор треба да добија на важности, а да јавни сектор треба да се концентрише на надзор и контролу; да држава има монопол на пословима премера и катастра – и да све то има за последицу гашење геодетске струке, па је неопходно да држава јасно дефинише шта очекује од катастра, а геодетска професија да понуди концепт модернизације катастра. У Баварској је, још 1991. године, закључено да је постојеће решење веома скупо за државу, а то је решење – монопол државе у пословима премера и катастра.

Што се тиче ових навода, у потпуности се слажемо са њима. Не слажемо се са праксом која ниједан од ових ставова није усвојила већ чини све да до њихове примене не дође. Последице су погубне за геодетску струку, а самим тим и за Републику Србију, с обзиром на послове које Републички геодетски завод за њу обавља.

Излаз из овог стања подразумева:

- редефинисање законске материје и
- реорганизацију Републичког геодетског завода

4.2. Редефинисање законске материје

4.2.1. Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (тзв. јединствена евиденција)

Законодавац је уважио предлог аутора тзв. јединствене евиденције. И геодетска и правничка јавност правовремено су указивале на погубност те идеје о спајању земљишне књиге и катастарског операта у једну евиденцију и њеном стављању у надлежност органу управе тј. Републичком геодетском заводу. Нажалост по Србију, време је показало да су наша упозорења била објективна и на месту. Јединствена евиденција се није показала као моћна или, боље речено, показала је сву своју немоћ. Прошао је законом

предвиђен рок од десет година за њену израду, па је прошло још две године после тога, а она није заживела у преко 95% територије Републике Србије.

Зато, с пуним правом предлажемо да се овај закон стави ван снаге. Након тога треба извршити правну анализу елабората катастарских општина које су поступале по том закону, а затим их предати у надлежност земљишнокњижним одељењима општинских судова. Одржавање катастра земљишта у тим општинама водити на рачунарима путем електронске обраде.

Одржавање катастра земљишта оставити Републичком геодетском заводу и геодетској струци у целини, а земљишну књигу суду. Обе евиденције осавременити и уподобити електронској обради података.

4.2.2. Земљишна књига

Донети Закон о земљишним књигама и остала подзаконска акта. У делу Србије где земљишне књиге не постоје отпочети са њиховим оснивањем, од економски најзначајнијег дела Србије. Упоредо са тим отпочети модернизацију постојећих земљишних књига која подразумева њихову израду и одржавање путем рачунара. Кроз аутоматизацију би се знатно смањило време за доношење решења о упису у земљишне књиге а оне би самим тим постале практично дневно ажурне. Повезивањем свих општинских судова у градовима, онемогућиле би се злоупотребе, односно криминалне радње код продаје куће или стана истовремено већем броју купаца. На тај начин, земљишне књиге би пружале апсолутну сигурност и купцима и даваоцима кредита код стављања хипотеке на одређену непокретност.

Предуслов за то је да геодете заврше свој део посла – потребна геодетска снимања и израду катастарског операта. Само излагање података премера грађанима у суштини, за добро обучене судије и земљишнокњижне референте, не представља ни скуп, ни дуготрајан посао. За неупоредиво краће време од првобитно предвиђеног за израду јединствене евиденције, за мање од три године, и то у редовно радно време, може се у целој Србији устројити земљишна књига у деловима где она не постоји. Код њене обнове, пак, треба кренути од економски најразвијенијег и самим тим најатрактивнијег земљишта, а не као код катастра непокретности од периферног дела Србије и економски најмање развијеног.

4.2.3. Катастар земљишта

Донети нов и савремен закон. У надлежности републичког органа за геодетске послове оставити само послове надзора на премеру и његовом одржавању, послове планирања и праћења

средњорочних и годишњих програма и вођење информационог система о простору.[17] Све стручне послове на изради и одржавању катастра земљишта препустити друштвеном и приватном сектору.

4.2.4. Реорганизација Републичког геодетског завода

Сходно законским променама из претходне тачке, утврдити оптималан број радника републичког органа за геодетске послове (Републичке геодетске управе). По нашем мишљењу, то је око 1/3 укупног броја радника који су по разним основама ангажовани на изради катастра непокретности и одржавању катастра земљишта у РГЗ (близу 4.000 стручњака), односно око 1/2 систематизованих радних места.

Препуштањем стручних послова предузећима, агенцијама и радњама у приватној или мешовитој својини, знатно би се смањиле буџетске обавезе према републичком органу за геодетске послове, а његов приход би се остваривао у наплаћивању накнада за провођење промена у катастарском операту и издавању података премера заинтересованим корисницима. Приход по том основу би се знатно увећао а тошкови пословања Републичког геодетског завода би се вишеструко смањили.

4.3. Визија катастра земљишта 2024. године

4.3.1. Премер земљишта

Снимити непремерени део територије Србије у делу где постоји само графички премер. На осталом делу Србије снимити све промене на терену које су од интереса за Републику и одржавати ажурно стање (поћи од економски најразвијенијег дела Србије).

4.3.2. Катастарски операт

Приоритет треба дати сређивању и аутоматизацији огромне архивске грађе која има непроцењиву вредност. Извршити трансформацију свих каснијих премера, ревизија и реамбулација у односу на првобитни премер. Пренети све аналогне податке премера у дигитални облик. То би имало значајан ефекат на пружању брзе услуге грађанима, привредним субјектима, органима управе и судовима када је у питању решавање свих имовинскоправних спорова и поступака.

17 М. Живановић, Иницијатива за преиспитивање оправданости примене Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, и утврђивање одговорности директора Републичког геодетског завода, Кабинет председника Републике Србије, новембар 1998. године.

Даље одржавање катастра земљишта вршити у односу на фактичко стање, у посебним лејерима (слојевима) у односу на земљишну књигу. У пракси, због објективних и субјективних околности у којима се већ дуже налазимо, присутна је дивља и неконтролисана градња, а самим тим и парцелација (уситњавање катастарских парцела). У исто време, за потребе планирања простора и израду планских аката потребна је тачна инвентаризација простора која подразумева фактичко стање. На тај начин би геодети истовремено имали и ажурне катастарске планове и све потребне податке за решавање имовинскоправних послова, што до сада није био случај. У пракси се одржавао катастарски операт који је делимично био усаглашен са земљишном књигом а у знатној мери и неажуран. Истовремено се од корисника и власника парцела тражио правни основ за даље вршење промена у катастарском операту. Донета је и правилничка одредба да Dn-решење земљишне књиге није основ за провођење промена у катастарском операту, да се тако крши начело ефикасности с обзиром да два државна органа непотребно раде два пута један исти посао. На тај начин се ствара још већа неусклађеност земљишне књиге са катастром земљишта, а грађани су доведени у ситуацију да не могу да докажу правни континуитет у катастарском операту због ранијих ревизија које су вршене без правног основа.

Управни орган није био доследан у одржавању катастра земљишта у последњих четрдесетак година. Промене у границама парцела и у вези са њиховим корисницима вршио је без правног основа, а сада од власника односно корисника земљишта тражи континуитет који они не могу да докажу зато што често правно и не постоји.

Катастар мора бити себи доследан. Створен је за фискалне потребе и као основа за устројавање земљишних књига. Ту функцију мора задржати, а поред ње, преласком на аутоматску обраду података повезивањем алфанумерике (катастарски операт) и графике (катастарски планови), може истовремено одржавати и фактичко ажурно и правно стање.

4.3.3. Информациони систем о простору

Подаци којима располаже геодетска струка, као што су:

- катастарска парцела са површином и културом;
- изграђеним објектима и њиховим површинама;
- координатама и надморским висинама и
- подземним инсталацијама и објектима

представљају основну садржину сваког информационог система о простору. Један од основних развојних циљева републичког органа

за геодетске послове треба да буде стварање законских претпоставки за вођење информационог система о простору. На тај начин имали бисмо везу између правног и фактичког стања. Помоћу електронске обраде података, ефикасно и са утрошком знатно мањих финансијских средстава, решавали бисмо све имовинскоправне послове у поступку реализације урбанистичкопланских аката, као што бисмо и утврђивањем свих бесправних заузећа били у ситуацији да спроведемо поступак за њихово законито решавање.

5. ЗАКЉУЧАК

На крају можемо закључити да геодетска струка од Другог светског рата није била доследна у погледу одржавања и израде катастра земљишта. На почетку, што је на првом месту, није ни имала високошколовани кадар са потребним радним искуством или неопходном визијом за просперитетан развој. Поред тога, било је и одређених политичких одлука које су неминовно довеле до запуштања и неодржавања катастра земљишта. Чак и касније, у време привредног и економског развоја у периоду између 1964. и 1990. године, није било заинтересованости код привредних и друштвено-политичких организација за упис њихове непокретности у јавне књиге, и поред законске обавезе. Сматрало се непотребним или сувишним када је то ионако била друштвена својина. Чак ни обавезност уписа није обезбедила њену ажурност. Апсурдно је да је најнеажурнија евиденција друштвене својине. Откуп станова, власничка трансформација и потреба за хипотекарним кредитима у знатној мери су допринели значају земљишне књиге, а самим тим и катастра земљишта. Томе има скоро десет година, а обе евиденције се и даље понашају као затечене. Интерес власника непокретности да се упишу у земљишне књиге као титулари знатно је повећао ажурност тих евиденција. Међутим, разлике су остале. Остало је и њихово одржавање непримерено времену у коме се налазимо. Организација републичког органа за геодетске послове не одговара финансијским и свим другим потребама Републике Србије. Геодетска струка није завршила део посла из своје надлежности, то што је до сада урадила није ни осавременила, а покушала је да се докаже на терену који не познаје и на ономе за шта није стручно оспособљена. Своје слабости и пропусте је истакла као мане земљишне књиге и, заједно са погрешно представљеним процентом (од око 20%) њене заступљености у Србији, употребила као аргументе за доношење Закона о јединственој евиденцији, касније званим Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима. Резултати који су до сада постигнути у изради катастра непокретности сами за себе и не-

упућеном говоре да нешто није у реду. Чак и да зажмуримо на оправдане примедбе правничке јавности на неодрживост обавезности уписа у катастар непокретности и да прихватимо сладуњаву паролу спајања две евиденције у јединствену и њено наводно јефтиније одржавање у једном органу управе – не можемо а да не признамо да је то у датим околностима немогуће, или непотребно, са следећим аргументима:

- Катастар земљишта је у знатној мери неажуран;
- Земљишна књига је такође неажурна, најмање у мери неажурности катастра;
- Обе евиденције се воде без примене, потпуне или делимичне, савремене електронске технике;
- Републички геодетски завод није оспособљен да одлучује о стицању, преношењу и ограничењу стварних и других права на непокретностима;
- У пракси, последњих 7 година, нису упослени слободни геодетски капацитети изван Републичког геодетског завода;
- Покривеност територије Републике Србије земљишном књигом не износи 20% већ читавих 60%;
- Оснивање земљишних књига на сада непокривеном делу територије знатно је брже и јефтиније од израде катастра непокретности на целој територији Србије;
- Поузданост земљишних књига доказале су најразвијеније земље Европе;
- Поузданост јединствене евиденције, ни после 12 година од њене примене, није ни код нас, у пракси, доказана;
- Самосталност у изради и одржавању катастра непокретности од стране управног органа није обезбеђена;
- Рок за израду катастра непокретности на територији целе Србије истекао је пре две године, а до сада је урађено тек око 4%, мерено према броју завршених катастарских општина. Поред тога, урађене су катастарске општине ван градских, урбаних и економски најснажнијих делова Србије. Катастар непокретности је рађен у катастарским општинама где је премер био најажурнији и практично је преписан катастарски операт. На пример, у Ковину је урађен катастар непокретности за КО Гај која је премерена пре петнаестак година, дакле са новим премером, а није у суседној КО Дубовац у којој још увек важи стари, аустроугарски, графички премер;
- Реализација катастра непокретности ни издалека не одговара утрошеним огромним финансијским средствима за његову израду;

– Економске могућности државног буџета не одговарају организацији и начину рада Републичког геодетског завода.

Правовремена упозорења да Републички геодетски завод, као орган управе, није оспособљен да одлучује о стицању, преношењу и ограничењу стварних и других права на непокретностима ни он сам у дванаестогодишњој примени Закона није оповргао. Поред тога, он нема ни моралног права да води ту евиденцију. Наиме, Републички геодетски завод је у своме захтеву Другом општинском суду у Београду за укњижбу зграде Завода за фотограметрију – „Геоинжењеринг" (ЗЗФ) у ул. Адмирала Гепрата бр. 14, са дотадашњег корисника на своје име, као правни основ приложио неважећи споразум о преузимању радника (радници из ЗЗФ прелазе у РГЗ). Не знајући да је тај споразум неважећи, земљишнокњижно одељење је дозволило тражену укњижбу решењем Дн. бр. 1000/94 од 8. XII 1995. године, да би касније исто решење било укинуто, по жалби ЗЗФ, решењем Окружног суда у Београду Гж. 6398/97 од 27. VIII 1997. године. Само сазнање за такво чињење Републичког геодетског завода не улива поверење за правилно и доследно вођење једне тако значајне и осетљиве евиденције.

У радној верзији резолуције под именом „Визија катастра 2014", Комисије за катастар у оквиру Интернационалне федерације геодета, која је отпочела са радом још 1994. године, трасиран је пут којим ће се катастар у свету развијати. Ако наставимо са израдом катастра непокретности, 2014. године бићемо још даље од циља.

Свесни озбиљности и обимности посла који предстоји, симболично је дат и наслов овом реферату. Уколико законодавац и надлежни државни органи схвате тежину и озбиљност изнетих упозорења и право стање у којем се геодетска служба и катастар непокретности у Србији данас налазе, спремни смо да за кратко време урадимо квалитетан и објективан програм развоја катастра земљишта.

Када геодети буду завршили свој део посла на изради савременог катастра земљишта, истовремено усаглашеног са земљишном књигом и ажурним фактичким стањем, на целој територији Републике Србије, и кад правници/судије буду устројили такође савремену земљишну књигу, практично ћемо већ тада, на рачунару, имати тзв. јединствену евиденцију. Само тако ћемо доћи до циља, по нашем мишљењу, на знатно сигурнији, бржи, јефтинији и квалитетан начин. Жеље су једно, могућности друго, а реалност и трезвеност у промишљању представљају сигурност за успех!

Ако желимо себи и другима успех, морамо бити доследни и прагматични. Морамо радити оно што најбоље знамо, а време које је прошло показује и доказује да и ту имамо доста да научимо. Све остало оставимо додирним струкама на заједничком послу. Када се попнемо, свако у својој области на највиши степеник, оставимо себи слободу да тек онда заједнички промислимо и једни од других преузмемо део обавеза и одговорности. До тада, неодговоран и прескуп је сваки непромишљени корак. Катастар непокретности је један од њих!

Mališa Živanović*

LAND CADASTRE OR IMMOVABLES CADASTRE

Summary

It was only during the rule of Milos Obrenovic that geodetic activities began to develop in Serbia. Detailed measuring was initiated in 1889, the first regulation on land cadastre was adopted in 1928, and about 65% of the land in Serbia was measured by 1941. In the post-war period little was done in relation to cadastre, while much attention was paid to the restructuring of the geodetic service. This is the reason why the current cadastral survey is neither update nor accurate. First ideas concerning a unified data base appeared in 1918, but they were not accepted. A similar initiative was rejected again in 1945. There are two reasons for the reappearing of the proposal for unified data: the first lies in a tendency to subsume the decision-making process concerning immovable real rights under the mantle of a body which is influenced even more easily than the court, while the other lies in the interest of the Republic's Geodetic Institute to cover up the fact that the job, which had been paid for, was not completed. The abandoning of the land register was wrongly explained by saying that due to such a system land cadastre was not updated, while, in fact, it was due to land cadastre that land registers were not updated. The situation became even worse when the regulation on unified data was amended in 1992, resulting in centralizing all geodetic activities in one institute. The unified data volume achieved so far is intolerably small, which proves the unsuitability of the system. Inadequate regulations and a lack of leadership have made the geodetic development in Serbia lag well behind internationally recognized tendencies. It is thus necessary to reaffirm both the land cadastre and land register through new legislation, and to restructure the Republic's Geodetic

* Mališa Živanović, Civil Engineer.

Institute. Geodetic activities in Serbia should be primarily aimed at developing a comprehensive information system on space.

Key words: *Geodetic activities – Land cadastre – Land register – Unified data – Information system*

Mališa Živanović*

CADASTRE DES FONDS DE TERRE OU CADASTRE DES BIENS-IMMEUBLES

Résumé

La science géodésique n'a vu le jour en Serbie qu'à la fin de la première moitié du XIXe siècle. La mesuration détaillée du territoire a été entreprise en 1889, et le premier règlement régissant le cadastre des fonds de terre adopté en 1928, de sorte qu'en 1941 65% du territoire de Serbie avait été mesuré. Après la guerre, on a peu travaillé sur le cadastre pour s'intéresser surtout aux réorganisations du service géodésique. Ceci a pour conséquence un cadastre incomplet et non mis à jour. Les premières idées prônant la création d'un enregistrement unique remontent à 1918, mais une telle conception n'a pas été retenue. Il en a été de même pour une initiative semblable en 1945. Les raisons ayant amené la réapparition des idées favorables à un enregistrement unique sont doubles: la première traduit une tendance à affecter les décisions concernant les droits réels sur les biens-immeubles au ressort de l'administration plus facilement influençable qu'un appareil relevant de la justice, alors que la seconde vient de l'intérêt qu'a la direction de l'Administration géodésique de Serbie à dissimuler le fait que des travaux financés n'ont pas été menés à bien. Les arguments avancés pour justifier l'abandon des livres fonciers constituent un retournement des responsabilités, car les livres fonciers se voient imputer la responsabilité de l'état actuel du cadastre des fonds de terre alors qu'en fait c'est ce dernier qui a conduit à leur tenue incomplète et non mise à jour. Les modifications apportées en 1992 au règlement régissant l'enregistrement unique n'ont fait qu'aggraver l'état des choses en centralisant toute activité géodésique à un seul institut. De fait, les résultats montrent que le niveau de réalisation de l'enregistrement unique est largement insuffisant, ce qui atteste le caractère inadéquat de ce système. Des dispositions inadéquates et l'inertie des responsables ont conduit à une forte régression de l'activité géodésique en Serbie,

* Mališa Živanović, ingenieur de géodésie.

qui accuse aujourd'hui un retard conséquent par rapport aux tendances universellement reconnues. De ce fait, il est indispensable de réaffirmer la prééminence du cadastre des fonds de terre et du livre foncier par l'adoption de nouvelles lois et de procéder à la réorganisation de l'institut géodésique de Serbie. Dans les années à venir, la tâche principale de l'activité géodésique en Serbie doit être la mise en place d'un système informatisé complet dans ce domaine.

Mots-clés: *Activité géodésique. – Cadastre. – Livre foncier. – Enregistrement unique. – Système informatisé.*

Mališa Živanović*

LIEGENSCHAFTSKATASTER

Zusammenfassung

Die Landesvermessungstätigkeit entwickelte sich erst im Serbien des Fürsten Milos. Eine eingehende Vermessung begann im Jahre 1889, und die erste Liegenschaftskatastervorschrift wurde 1928 erlassen, und danach wurde bis 1941 etwa 65% Serbiens vermessen. Nach dem Krieg arbeitete man wenig am Kataster und viel an einer Umstrukturierung des Landesvermessungsamtes. Deshalb ist der gegenwärtige Zustand nicht aktuell und vollständig. Die ersten Ideen über die Gründung einer einheitlichen Evidenz stammen aus dem Jahre 1918, aber dieser Konzept wurde damals nicht beschlossen. Dasselbe geschah mit einer ähnlichen Initiative 1945. Die Gründe für das erneute Auftreten der Idee über die einheitliche Evidenz sind zweifach: Der erste Grund ist die Tendenz, dass die Beschlussfassung über dingliche Rechte auf Liegenschaften in den Wirkungskreis der Verwaltung gestellt wird, welche ihrerseits mehr als Gericht verschiedenen Einflüssen ausgesetzt ist, und der zweite Grund ist das Interesse der Leitung der Landesvermessungsamtes der Republik, die Tatsache zu verschleiern, dass die schon gezahlten Geschäfte nicht erledigt sind. Die Begründung für Beseitigung der Grundbücher war eigentlich eine Thesenverwechslung, denn in den Grundbüchern fand man den Grund für Nichtaktualität des Liegenschaftskatasters, und eigentlich war es umgekehrt: das Liegenschaftskataster brachte zur Nichtaktualität der Grundbücher. Die Änderungen der Vorschriften über die einheitliche Evidenz aus dem Jahre 1992 haben die Lage noch zusätzlich erschwert, indem sie den ganzen Fachbereich der Landesvermessung in einem Amt zentralisiert haben. Das Ergebnis der bisherigen Praxis zeigt, dass das Realisierungsniveau der einheitlichen Evidenz viel zu niedrig ist, was

* Mališa Živanović, Dipl.-Ing. Der Geodäsie.

über die Unangemessenheit dieses Systems zeugt. Die ungeeignete Regelung und die Trägheit der leitenden Personen verursachten einen erheblichen Rückstand der Landesvermessung in Serbien, welche zur Zeit im Vergleich mit international festgelegten und bestätigten Tendenzen mehrere Jahre Verspätung zeigt. Deshalb ist es notwendig, das Liegenschaftskataster und das Grundbuch durch Erlassen nueuer Gesetze wieder zu affirmieren und das Landesvermessungsamt der Republik neu zu organisieren. Der Hauptzweck der Landesvermessungstätigkeit in Serbien muss der Aufbau eines völlig neuen Informationssystem über Raum sein.

Hauptwörter: *Landesvermessungstätigkeit. – Liegenschaftskataster. – Grundbuch. – Einheitliche Evidenz. – Informationssystem.*

УДК 347.235:347.136
349.418:35.077

Миланко Буљугић*

ОД КАТАСТРА ЗЕМЉИШТА ДО ТЗВ. ЈЕДИНСТВЕНЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ!? (Суочавање са чињеницама)

Јединствена евиденција има непоправљиве концепцијске недостатке. Њено озакоњење није било резултат потреба друштва и општег интереса, већ посебних потреба и интереса. Један од важнијих недостатака јединствене евиденције је чињеница да се фактички подаци из катастра земљишта у њу уписују као правни, без икаквог правног основа. Отуд се предлаже да се приступи обнављању катастра земљишта, као само фактичке, и земљишне књиге, као од суда вођене правне евиденције непокретности.

Кључне речи: *Катастар земљишта. – Земљишна књига. – Јединствена евиденција.*

I. ОПШТЕ НАПОМЕНЕ

1. Законом о премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1988. било је одређено да ће се израда тзв. јединствене евиденције непокретности (ЈЕ) извршити *најкасније у року од 10 година* (чл. 154). Другим законом, названим Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1992. године, поново је одређено да ће се извршити *најкасније у року од 10. година* (чл. 143). Од преко 6.000 катастарских општина (КО), до 22. II 2000. године урађено је 254 руралних КО преписивањем земљишне књиге, где је ова била обновљена, а на подручјима где она није основана преписиван је катастар земљишта, и то само тамо где је био новији премер, уз уписивање власника без икаквог правног основа. Очигледно је да обавеза израде тзв. ЈЕ неће бити извршена, не у накнадном примереном року, него ни у наредних 500 година, јер се не ради о недостатку финансијских

* Миланко Буљугић, дипл. политиколог, дипл. правник, саветник у Републичком геодетском заводу.

средстава, опреме и радника. Остављамо по страни скромне резултате, нетачне премисе и погрешна начела ове концепције. Међутим, покушај да се уведе тзв. ЈЕ наилази на непремостиве тешкоће, које су такве и толике да ова концепција никада, ни по коју цену, неће моћи бити изграђена. С друге стране, заштита својине, домаћа и страна улагања, својинска трансформација привреде, пословног и стамбеног простора незамисливи су без релативно брзог и целовитог решавања ових питања. Даљим продужавањем оваквог стања, неко свесно а неко несвесно омогућава, а тиме и саучествује, да се ови процеси одвијају у „сивим" токовима постсоцијалистичке првобитне акумулације капитала.

Као што ће се видети, ова концепција се не може поправити, она је неостварива. Када чињенице демантују концепцију, само је један човек у историји политичких и правних теорија одговорио да је то горе по чињенице, и по томе остао упамћен много више него по својој концепцији. Очигледно је да смо не само на странпутици, већ на слепој странпутици која никуд не води. Једини избор јесте да се вратимо до раскрснице где је направљена грешка. Након прошлогодишњег бомбардовања, зграда Владе Србије је поправљена, иако је старија, док се зграда ЦК не поправља, нити ће се поправљати. Она се мора срушити до темеља, иако је новија, јер је статика нарушена. Толико о здравом разуму и законитостима, осим ако неко не мисли да им пркоси, троши време и туђа средства, а Србија и њени грађани времена немају, а да плаћају оно што је већ плаћено, неће (infra 8 и 9).

Катастар земљишта и тзв. ЈЕ посматраћемо у континуитету и тоталитету. Ограничени простором и циљем, овакав приступ ће на први поглед оставити утисак површности. Међутим, тек посматрани и осветљени из овог угла, откривају се релевантне константе и тенденције а читава концепција тзв. ЈЕ изгледа потпуно другачије. При томе, опширније ћемо се осврнути само на оне аспекте који до сада у теорији нису истицани.[1]

2. Инжењери су концепцију тзв. ЈЕ покушали да озаконе залагањем проф. Андоновића, још 1919–1928. приликом израде Нацрта закона о катастру земљишта. Али, тадашња Југославија се (1930) определила за пруско-аустријски систем земљишних књига, јер је, поред многих предности, постојао на већем делу територије и имао за основу скуп геодетски премер и катастар земљишта. Пошто је Војводина била покривена земљишном књигом, у пери-

1 Видети: Миодраг В. Орлић, „Јединствена евиденција непокретности? (Разлози за и против)", уводно излагање на Саветовању одржаном 18. маја 1992; Стефан Георгиевски, „Евиденција непокретности", *Наша законитост*, бр. 10–11/84; Радован Чогурић, „Критички осврт на Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима", *Билтен судске праксе ВСС* бр. 2/99.

оду 1929–1933. године премерено је две трећине територије Србије без покрајина, а скоро на трећини њене територије са највећим градовима основана је земљишна књига.

Ако је раније било заблуда, геометри нису одустајали од ове идеје. После Другог светског рата, уски круг инжењера који су руководили геодетском службом, а били блиски највишим врховима власти, у дужем временском периоду настојали су да озаконе концепцију тзв. ЈЕ из два мотива. Први, еснафски интерес данас се и не крије, чак се бескрупулозно брани. Да се не би помислило како су ово инсинуације, дозволимо им да они сами кажу оно што се некада крило. Њихови челни људи данас отворено изјављују: „Уродили су плодом велики напори Републичке геодетске управе Србије да се донесе Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, што је отворило нови простор за деловање геодетске службе и струке.“[2] „Такав статус катастра непокретности обавезује Републички геодетски завод да ову својинску евиденцију ствара квалитетно и далеко ефикасније него у досадашњем периоду. Делујући у том правцу и на тај начин, стварају се перспективе за геодетску струку Републике Србије уопште, без обзира како ће она бити организована у будућности.“[3] Овде треба имати у виду да РГЗ као управна организација веома солидно наплаћује своје услуге физичким и правним лицима, што између осталог директно онемогућава израду тзв. ЈЕ, јер рад на њој доноси мањи екстраприход, а она им треба само ради статуса. „Лично сам упознат да је М. Ж. злоупотребљавао меморандум и печат Удружења геодетских инжењера и техничара и предлагао да се правни послови у оквиру РГЗ-а издвоје и припоје ресору правосуђа Републике.“[4]

„Друго питање које се односи на суштину иницијативе морало би се расправити и на самом Савезу, јер се њиме покреће, односно износе ставови који могу утицати на евентуалну измену укупног концепта и реализације државног премера и катастра непокретности у Републици Србији. Без обзира на ту, или сличне иницијативе, Министарство грађевина је мишљења да концепт садашњег Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, који је с великим напором стваран и реализован у времену од скоро десет година пре његовог објављивања, представља највеће достигнуће геодетских стручњака у том пери-

2 Уводна реч директора РГЗ-а и професора на предмету Фотограметрија I, Д. Јоксића на Саветовању о утврђивању и уписима права на непокретностима у поступку израде катастра непокретности, Аранђеловац, 11. и 12. I 1999, *Геодетска служба* бр. 81/98, стр. 7.

3 *Ibidem*, стр. 9.

4 Дискусија Д. Јоксића на седници управног одбора Завода за фотограметрију – *Геоинжиниринг* бр. 09–1049 од 4. V 2000. г.

оду и да мора бити доследно реализован."[5] Овај еснафски интерес је чак ноторан.

„Одлуку да се уведе јединствена евиденција треба схватити и као настојање геодетске службе да створи себи простор за дугорочан развој и повољнији статус струке у друштву."[6] „Доношењем закона о јединственој евиденцији непокретности, настоји се да наш катастар добије и правну основу, односно да се елиминише неусклађеност између података земљишне књиге и катастра земљишта. Овим чином се, наравно, истиче улога геодетске струке."[7] На овим основама се образују генерације геодетских инжењера, а више од 3.000 запослених у РГЗ-у држи се у том уверењу. Када су интереси у питању, наши теоријски аргументи не помажу, јер су геометријски аксиоми општеприхваћени не зато што су очигледни него зато што не задиру у интересе. Међутим, и овај еснафски интерес је подржављењем постављен на погрешан начин, уместо да се раздваја шта је посао државне управе а шта струке на тржишту.

Да је деловао само овај мотив, остало би се на њиховом покушају увођења тзв. ЈЕ, али је деловао други, тада сакривен а данас заборављен, који се такође може сасвим поуздано реконструисати. Он се своди на избегавање одговорности за неприпремање већ наплаћене основе за обнову земљишних књига у Београду у периоду 1972–1980, наплаћених а неизвршених послова премера и комасације у Србији у периоду 1970–1990. и за несређивање евиденције друштвене својине на непокретностима у овом периоду што је истовремено појачавало први мотив за налажење сигурног и трајног посла са исто таквим финансирањем. Заменом теза извршена је рационализација ових мотива сваљивањем „кривице" на земљишну књигу (infra II).

3. *Предлогом ставова* о заједничким основама евиденције непокретности и права на непокретностима, које је утврдио Координациони одбор за имовинскоправне односе Савезног извршног већа и извршних већа скупштина социјалистичких република и аутономних покрајина, на четвртој седници одржаној 29. и 30. марта 1984. године у Сарајеву, прибављен је, привидно и за неупућене, наводни стручно-државни ауторитет за концепцију тзв. ЈЕ, односно катастра непокретности уместо катастра земљишта и земљишне књиге. Међутим, у време усвајања ових ставова БиХ и Црна Гора биле су пред непосредним доношењем својих закона о тзв ЈЕ.

---

5 Акт Министарства грађевина (помоћника министра за просторно планирање и професора на предметима Аграрне операције и Катастар непокретности на геодетском одсеку Грађевинског факултета у Београду) М. Миладиновића упућен Савезу геодетских инжењера и геометара Србије, од 15. IX 1999. године.

6 М. Гостовић, *Ка новом катастру*, Грађевински факултет, Београд 1995, стр. 95.

7 М. Гостовић, „Резолуција ФИГ о управљању земљиштем и допринос геодета у нашим условима", *Геодетска служба* бр. 61/91, стр. 69.

Геодетски и имовинскоправни послови у обе републике били су у оквиру истог ресора. Иза ове концепције стајале су и Македонија и Србија, која је још од 1975. године интензивно радила на лобирању и координирању тих активности између република, а знамо шта су били међурепублички координациони одбори у бившој СФРЈ и у којим случајевима и како су одлучивали. Прави мотиви и разлози залагања за ову концепцију у Предлогу ставова већ тада су били довољно рационално маскирани, па би нас њихово теоријско разматрање данас навело на погрешан пут. Није се радило о заблудама да бисмо их ми данас разуверавали, радило се о обмани неупућених. Прибавивши тај наводни стручно-државни ауторитет, Предлог ставова коришћен је у образложењима за нацрт закона о тзв. ЈЕ у ове четири републике, а решења из њихових тада већ припремљених нацрта закона коришћена су претходно за наметање ових ставова (в. infra III). Зато, када бисмо и законским текстовима данас пришли само de lege lata, de lege ferenda, поред тога што се наведени проблеми, мотиви, разлози и неостваривост не би видели, опет заменом теза из сасвим реалних интереса а не заблуда – наше указивање могло би да се представи, и да тако остане, као чисто, према томе и нормално, теоријско размимоилажење заговорника тзв. ЈЕ и њених противника. Поготову што се ради о органу државне управе блиском извршној власти и њиховим много чвршћим везама и интересима него у време залагања за ову концепцију.

Концепција је настала деловањем grosso modo следећих фактора и услова: 1. тадашњег идеолошког односа према земљишној књизи као реликту буржоаског друштва; 2. несхватања наведених мотива геометара; 3. недовољне упућености влада и скупштина, које су проблем неажурности евиденције виделе као последицу а не као узрок (карактер друштвене својине и однос њених корисника, нагла и бесправна градња, погрешно решен фискални задатак и контроверзе самог катастра земљишта – infra II); 4. већег разумевања за идеју да ови послови буду у надлежности њима директно субординираног органа државне управе а не у надлежности колико-толико независног правосуђа. Ово се дешавало у време тада већ изражених тенденција јачања извршне власти и слабљења правне државе. Њиховим симултаним деловањем, у предвечерје распада бивше СФРЈ, озакоњен је овај скупи геодетски друштвени експеримент, али само у БиХ (1984),[8] Црној Гори (1984),[9] Македонији (1986)[10] и на крају у Србији (1988).[11]

---

8 Закон о премеру и катастру некретнина (*Службени листи СР БиХ*, бр. 22/84, 12/87, 26/90, 30/90).

9 Закон о премеру, катастру и уписима права на непокретностима (*Службени листи СР ЦГ*, бр. 25/84, 2/89).

10 Закон за премјер, катастар и запишување на правата на надвижностите (*Службен весник на СРМ*, бр. 27/86, 17/91).

11 Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник СРС*, бр. 17/88, 24/88, 49/89, 56/89, пречишћен текст бр. 28/90, 13/90) и

Решења су иста осим минималних одступања. У БиХ није утврђено начело конститутивности уписа, у Црној Гори послови премера и катастра непокретности нису од општег интереса за Републику, а једино су у Србији, и то другим Законом из 1992, проглашени за државни и премер и катастар и уписи права на непокретностима, да би код неупућених прибавили додатни ауторитет читавој концепцији тзв. ЈЕ.

Словенија није прихватила тзв. ЈЕ ни као идеју, са образложењем да је код њих стање на терену, у катастру и земљишној књизи ажурно,[12] као што је уосталом и у другим земљама овог система регистра (Немачка, Аустрија, Швајцарска). У Хрватској, Извршно веће Сабора упутило је Предлог ставова стручној групи научника с подручја грађанског, материјалног и процесног права и информатике Правног факултета у Загребу, да би добило научну верификацију основних идеја предложеног концепта. Овде ваља посебно истаћи мишљење проф. др Мартина Ведриша (руководиоца стручне групе) и његов предлог „да се досадашње евиденције и даље воде, да се побољшавају, а нова евиденција да се уводи п о с т е п е н о“ (шпац. М. Ведриш) по „секторима“, првенствено за евиденцију етажног власништва према „копривничком моделу“, тј. према пројекту нове технологије рада.[13] Након сецесије, у Хрватској су недавно озаконили постојећи систем земљишних књига.[14] У делу Европе, којем Србија концепцијски припада, о некој јединственој евиденцији се и не размишља!

4. Инжењери, нису схватали суштину премера и катастра земљишта у земљишнокњижном систему и држави. Мутацијама извршеним 70-их година из пореског у некакав пореско-правни систем, а желећи да буду правни катастар, и користећи идеолошки однос државе према земљишној књизи, удаљили су се у овом смислу од сврхе катастра. Због тога су се данас заплели у неразрешиве противречности и проблеме, за које су некада мислили да се решавају као у катастру земљишта излагањем података премера на јавни увид и уписом у катастарски операт без икаквог правног основа (infra II). *Ове нерешиве противречности доводе у питање читаву концепцију тзв. ЈЕ као неоствариву, у себи и по себи противречну, а по интенцијама обмањујућу.*

Ово се у БиХ експлицитe поштено признавало, још пре рата, како у погледу премиса на којима се заснива ова концепција, тако

Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник РС*, бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96) – Закон о тзв. ЈЕ.

12 Информација РГУ о тзв. ЈЕ Извршном већу Србије, *Геодетска служба* бр. 28/80, стр. 49.

13 В. Кучековић, „О концепцији евиденције непокретности у СР Хрватској“, *Наша законитост* бр. 10–11/84, стр. 1201.

14 Закон о земљишним књигама и Правилник о поступку у земљишнокњижним стварима (*Народне новине РХ* бр 91/96).

и у погледу њеног остваривања, са јаким тенденцијама да се за њих искрсли нормални својинскоправни проблеми решавају као и некада у катастру земљишта. „Сада, неколико година након доношења Закона о премјеру и катастру некретнина, потребно је искорачити из досадашњег заданог свјетла пројекције и озбиљно размислити о томе да ли су сва законска решења добра. *Стиче се утисак да узроци неажурности досадашње евиденције нису свестрано и правилно сагледани и новој евиденцији би се могао десити крај у виду неажурности.* Опасност по нову евиденцију представља и жеља примењивача закона да у склопу стварања нове евиденције ријеше све правне односе поводом права на некретнинама [!? – М.Б.] Требало би се задржати на евидентирању постојећег затеченог стања без амбиција да се овом евиденцијом ријеше и узурпације, сви спорови и сви правни односи. *Ово из простог разлога што то није могуће.* По мишљењу аутора вријеме је да се приступи темељитој анализи читавог Закона о премјеру и катастру некретнина као и пратећих техничких и правних прописа."[15] И сами коаутори ове концепције најдиректније доводе у питање и њено остваривање и саме премисе на којима се заснива.

Ово се само, и оволико, post festum констатује, али се не објашњава, иако се имало и знања и искуства, јер се више од признања и не може очекивати од коаутора концепције. Због тога, постоји потреба да се на релевантне аспекте посебно осврнемо, али у другом делу рада.

У Србији се то још јавно не признаје, бар док садашњи (а био је и претходни) директор републичког органа за геодетске послове, који је тзв. ЈЕ озаконио, не оде у пензију. Али, да видимо како они намеравају да реше све проблеме приликом њене израде у насељеним местима, пошто су до сада радили само катастарске општине по сеоским атарима, чак и са три власничка листа (воде, путеви, шуме) да би повећали проценат њене реализације. „Наш посао није могао да буде доведен до краја – до уписа права својине, јер општинска одељења за урбанизам и имовинскоправне послове нису била у стању да изврше свој део посла. Наши даљи покушаји за подстицање наведених општинских служби ослањали су се на одлуке општина о легализацији бесправне градње, али се ту није добила подршка, пошто су општине до сада углавном организовале само попис објеката бесправне градње. Такође, у Републичком геодетском заводу дошло се до закључка да је неопходно извршити одређене измене и допуне Закона о посебним условима за издавање грађевинске односно употребне дозволе за одређене објекте, [о легализацији – прим. М. Б.] како би могао да се изврши упис права

15 В. Лукић, М. Бегић, Ј. Имамовић, *Теоријски и практични коментар Закона о премјеру и катастру некретнина*, Сарајево 1991, стр. 10–11.

својине за објекте и права коришћења на градском грађевинском земљишту."[16] Сваки коментар био би сувишан!

Али, да ће и нова тзв. ЈЕ неминовно доводити до неажурности признаје се и у Србији и то у самом Закону и из 1988. (чл. 115/2) и из 1992. (чл. 108/2), у коме пише: „Обнова премера и катастра непокретности и уписа права на непокретностима врши се када се појави знатно неслагање података премера и катастарског операта са стањем на терену." И опет ће се наилазити на већ изнет проблем легализације. А обезбеђење тог слагања био је главни аргумент при залагању за увођење тзв. ЈЕ, уз обману неупућених да ће га обезбедити геодетски орган управе ако буде овлашћен за упис по службеној дужности. Као што ће се видети (infra 16), законска обавеза уписа по службеној дужности постојала је и постоји за геодетски орган управе, такође и обавеза за правна и физичка лица да пријаве промену под претњом прекршајне санкције, у свим законима о катастру земљишта, па ипак, због његових контроверзи, није обезбеђивана ажурност са фактичким стањем на терену. При залагању да буду овлашћени да воде тзв. ЈЕ, тврдили су да ће ажурност обезбедити и са правним стањем (infra III)!?

5. Инжењерима који данас, и још две-три године до пензије, руководе геодетском службом у Србији, добивши тзв. ЈЕ у наслеђе, у погледу уписа права на непокретностима идеал је Холандија,[17] чији концепт личи на њихову ЈЕ. Међутим, овај систем евиденције изведен је из другог, француског система. Системом тзв. ЈЕ руши се систем земљишних књига који постоји на скоро 50% територије Србије. То је као када бисмо се ми данас, вођени само трошковима премера, определили за амерички систем који се не заснива на иначе веома скупом геодетском премеру земљишта у европском смислу. Међутим, врсте и облици евиденција непокретности и права на њима различити су у различитим земљама и порецима, зависно од историјских услова у којима су настали и од њихових потреба. Овде нема и не сме бити волунтаризма и нормативизма, а ако их има, онда се таква решења не могу остварити, чему смо данас сведоци. Толико! И то не о абецеди социологије права него средњошколског увода у право.

6. Законом о тзв. ЈЕ из 1988. укинут је Закон о катастру земљишта из 1976. године (чл. 158) да би другим законом о тзв. ЈЕ из 1992. био враћен у живот. „*До* извршења премера, обнове премера [иако је Србија цела премерена – прим. М.Б.] и *израде катастра непокретности* и водова по одредбама овог закона, *на под-*

16 Д. Јоксић, *op. cit.*, стр. 5–6.

17 J. K. B. Sonnenberg, „Модерни катастар у Холандији, Јавни регистар и агенција за катастар као самосталан јавни орган" – излагање на саветовању о катастру непокретности у Аранђеловцу 25. X 1996, *Геодетска служба* бр. 75/96.

ручјима на којима је извршен премер и израђен катастар земљишта [...] *устројена земљишна књига* или књига тапија на основу ранијих прописа, *њихово коришћење и одржавање вршиће се према Закону о премеру и катастру земљишта*" из 1976. г. (чл. 144/2).

Значи, катастар земљишта је још увек и биће још дуго у употреби, с обзиром на темпо израде ЈЕ, а закон о тзв. ЈЕ важи до даљег само за оних 254 КО расутих по читавој Србији. Због његових лутања, заблуда, мутација и контроверзи, потребно га је вратити ономе што он треба да буде у систему земљишних књига. Пошто катастар земљишта служи и за друге потребе, геодетски орган који га води може да ради шта хоће ако то треба некоме ко је спреман да то плаћа. Када се ово разграничи, нестаће и обмане о тзв. ЈЕ.

„*Катастар земљишта* је у основи таква евиденција која регистрира стварно (физичко) стање земљишта и објеката на њему, док је *земљишна књига* таква евиденција која регистрира правно стање земљишта и објеката (зграда) на њему. *Сврхе су им, дакле, различите*, па је зато различито и њихово оснивање и даље одржавање, *што има за последицу да неки подаци из тих евиденција не само да нису у складу већ они, привремено или трајно, морају бити у нескладу*"[18] (подвукао – М. Б.).

Без претензија да нудимо решења већ само да бисмо видели у ком правцу их треба тражити, кроз основне институте катастра земљишта указаћемо на његове основне проблеме, и најважније утицаје – раније на концепцију а данас на израду тзв. ЈЕ – и разлоге због којих се морало залагати пошто-пото за ову концепцију.

II. ПРАВНА ПРИРОДА И ПРОБЛЕМИ КАТАСТРА ЗЕМЉИШТА[19]

1. Контроверзе катастра земљишта

7. *Катастар земљишта је био и остао „основна евиденција о земљишту и објектима на њему која се користи* за привредне, управне и статистичке потребе, *за израду земљишних књига, за утврђивање катастарског прихода*, за израду просторних планова

18 В. Кучековић, *op. cit.*, стр. 1195.

19 *I. Прописи пре Другог светског рата*

а) Закони

– Закон о катастру земљишта из 1928.

б) Подзаконски прописи

– Правилник о катастарском премеравању, VI део, II одељак – Упутство за израду катастарског операта бр. 1706–В, од 20. I 1931.

и за друге потребе органа, организација удруженог рада и других самоуправних организација и заједница и грађана" (чл. 3, ЗПК–76). Али, да видимо шта је катастар био а временом престао да буде, и када, како и зашто је дошло до његовог лутања, из чега настају сви проблеми, и његови и земљишне књиге и садашње тзв. ЈЕ.

Законом о катастру земљишта из 1928. и Правилником о одржавању катастра из 1930, одређено је да катастарски операт *мора* бити у непрекидној и сталној сагласности са фактичким стањем у природи (чл. 6) и земљишном књигом (грунтовницом) (чл. 7). Уредба о катастру из *1953, изоставља прво* чл. 7 (сагласност са земљишном књигом), али задржава одредбу да се мора трајно одржавати у складу са стварним стањем на терену (чл. 2). Доношењем Основног закона о катастру из 1965. (ОЗ) и републичког из *1967.* (ЗПК–67), и ова друга одредба се изоставља, и захваљујући томе катастар почиње да лута и да се све више удаљава од својих основних функција. Од Уредбе из 1953, сваким новим законом о катастру земљишта, 1965, 1967, 1971. и 1976. г.,

---

– Правилник за одржавање катастра, у општинама у којима је катастар израђен на основу премера, VII део, II одељак, бр. 1475, од 15. I 1930, Službene novine KJ, бр. 212 од 17. IX 1930.

II. Прописи после Другог светског рата

а) Уредбе и закони

– Уредба о катастру земљишта (*Службени лист ФНРЈ*; бр. 43/53, 23/56, 52/59, 13/61) (У)

– Основни закон о премеру и катастру земљишта (*Службени лист СФРЈ*, бр. 15/65) (ОЗ)

– Закон о премеру и катастру земљишта (*Службени гласник СРС*, бр. 43/67) (ЗПК–67)

– Закон о премеру и катастру земљишта (*Службени гласник СРС*, бр. 51/71) (ЗПК–71)

– Закон о премеру и катастру земљишта (*Службени гласник СРС*, бр. 11/76, 27/77, 21/78, 24/84) (ЗПК–76)

б) Остали подзаконски прописи

– Наредба о изради катастра земљишта и довођењу катастарског операта у сагласност са стварним стањем на терену, *Службени лист ФНРЈ*, бр. 8/48

– Привремено упутство о одржавању катастра земљишта у непремереним крајевима, као и у крајевима где је катастарски операт уништен (Пописни катастар земљишта), Савезна геодетска управа, бр. 760 од 16. VI 1954.

– Упутство Геодетске управе НРС бр. 04–4422 од 20. 11. 1959. за излагање података премера

– Правилник за излагање на јавни увид података премера и катастарског класирања земљишта (*Службени лист СФРЈ*, бр. 47/69)

– Правилник о изради и одржавању катастарског операта (*Службени лист СФРЈ*, бр. 11/70)

геодетски органи, као обрађивачи њихових нацрта овлашћени од предлагача закона, вршили су његове мутације из пореског у некакав квазипореско-правни катастар земљишта, припремајући основу и климу за правни кататстар непокретности, концепцијом тзв. ЈЕ. Удаљавајући се све више од онога што треба да буде а не поставши оно што је желео да буде, данас је неконзистентним и некохерентним законским решењима довео и себе у питање. Док су једне одредбе доприносиле усаглашавању са фактичким стањем на терену, додавањем у следећем закону других одредаба, оне су то онемогућавале. Неажурност ће тако 70-их година бити уграђена у закон, а тиме је доведено у питање остваривање фискалних и свих других потреба којима његови подаци треба да служе. Само у том смислу, релевантни аспекти биће предмет наших даљих разматрања. Прикази стања и оцена односе се само на Србију без Војводине, јер због постојања земљишне књиге на целој територији и због традиције, у Војводини нису биле присутне све појаве које ће бити изнете.

Пренаглашено је схватање негативног односа државе према земљишној књизи, а није познато да су геометри због изнетих мотива (supra 2) саботирали земљишну књигу, чак и онда када је постојала политичка одлука о њеној обнови, па и законска обавеза приликом комасација (а код одржавања константно).

Због таквог општег односа према земљишној књизи, она приликом вршења премера није оснивана, а код обнове премера није доследно обнављана, што и није кривица само геодетског органа. Али, у поступку одржавања потпуно је покидана њихова међузависност, за шта кривицу сноси искључиво геодетски орган (infra 20).

а) Премер и обнова премера

8. Уредбом из 1953. било је прописано да ће се премер, у срезовима у којима до тада није извршен или је уништен, извршити у току наредних пет година (чл. 41). Овај период се не може са сигурношћу реконструисати, али је сигурно да су плаћени огромни радови који су остали незавршени. Зато је, Законом из 1971, поново одређено да ће се премер у непремереним деловима Србије извршити у року од 10 година (чл. 85). Овај период се може веома поуздано реконструисати.[20] Није трајао 10 него 20 година, кроз четири средњорочна плана а финансирали су га Република, општине и градови. Иако је плаћен, опет није завршен, тако да и Закон о тзв. ЈЕ из 1992. поново говори да ће се премер на непремереним

20 Средњорочни програм радова на премеру и изради катастра земљишта за период 1971–1975, *Геодетска служба* бр. 4/72; за период 1976–1980, *Геодетска служба* бр. 16/76; за период 1980–1985, *Геодетска служба* бр. 30/81; за период 1986–1990, *Геодетска служба* бр. 44/86.

подручјима вршити, значи и финансирати, у оквиру израде ЈЕ (чл. 144/2). Да би се он обавио, неопходно је било залагати се за ЈЕ. Исти случај је и са комасацијама.

9. Огромним комасацијама земљишта извршеним у периоду 1970–1990.[21] вршена је истовремено обнова премера и израда катастра земљишта. Законом о арондацији и комасацији пољопривредног и шумског земљишта (*Службени гласник СРС*, бр. 47/74) било је предвиђено да се упоредо са комасацијом врши и исправка земљишне књиге (чл. 25). Да видимо како су решени својинскоправни проблеми у односу на ову законску обавезу. У извештају о спровођењу комасације на територији СРС који је поднела Републичка геодетска управа (РГУ) Извршном већу Скупштине СР Србије (знајући технологију рада између органа управе и Владе, када обрађивач уз материјал предлаже и закључке), Веће је на седници одржаној 16. II 1977, под т. 3 закључило: „да Републички секретаријат за пољопривреду и РГУ до краја године размотре потребу измена и допуна Закона о арондацији и комасацији у циљу поједностављења и убрзања поступка комасације".[22] Поједностављење је извршено тако што је изостављена одредба о истовременој обнови земљишних књига, док прописи о катастру, осим начелне одредбе да служи између осталог и за израду земљишних књига, никада нису имали одредбу да се премером или обновом премера врши истовремено оснивање и обнова земљишних књига, а то је зависило од политичких одлука.

И овде се дешава иста појава као и код премера, из претходне тачке. Није извршено око 60 уговора, за око 200.000 хектара, а радови су обустављени[23] иако су 98–99% плаћени и учесници у комасацији уведени у посед нових парцела, док у катастарском операту и земљишној књизи и даље важи старо стање. И ови послови, као и код премера, треба да се заврше кроз израду тзв. ЈЕ,[24] због чега се такође морало залагати да она буде усвојена.

10. Радове на премеру и обнови премера, посебно или у оквиру комасација, и израду катастарског операта изводила су геодетска предузећа. Након потврде катастарског операта од стране РГУ, он је предаван општинским геодетским органима управе само на даље одржавање. Радови су извођени на основу уговора

21 Б. Богдановић, „Спровођење комасације земљишта", *Геодетска служба* бр. 8/74; Програм радова на комасацији земљишта у Србији за период 1978–1980, *Геодетска служба* бр. 19/77; Средњорочни програм комасације земљишта за период 1981–1985, *Геодетска служба* бр. 31/81; за период 1986–1990, *Геодетска служба* бр. 44/86.

22 РГУ, Извештај о спровођењу комасације на територији СР Србије, *Геодетска служба* бр. 18/77, стр. 31.

23 Преглед стања радова на комасацији земљишта, РГЗ, Београд, децембар 1994.

24 *Геодетска служба* бр. 81/98, стр. 40

које је склапала и извођачима плаћала РГУ техником привремених ситуација, а део су плаћали град Београд, преко Градског геодетског завода, и општине (код комасација и њихови учесници). Незавршени, дакле неупотребљиви а плаћени радови последица су ротације директора РГУ и директора извођача радова. Знајући да геодетски органи управе нису оспособљени за израду премера и катастарског операта већ само за њихово одржавање, а да би истовремено сакрили постојеће стање плаћених а незавршених радова, и да не би даље финансирали извођаче, када се приступило изради ЈЕ, уз притиске је сада у Републички геодетски завод (РГЗ) интегрисана већина ових предузећа са преко 1.000 радника и са општинским геодетским управама створена је организација од преко 3.000 запослених, али ефекат оспособљености ни у геодетско-техничком смислу није постигнут. Разлози су неодговарајућа унутрашња организација, персонална и кадровска политика и обављање и наплаћивање услуга које се врше ван редовне делатности. Овим се ствара екстраприход за који је садашње руководство РГЗ-а посебно заинтересовано. Важећа уредба којом се регулише наплата ових услуга доводи до одступања и у овом погледу од некадашњих и садашњих законских решења,[25] али то превазилази оквире наших разматрања. И организација и наплата услуга овде се спомињу само као даљи онемогућавајући фактор израде тзв. ЈЕ.

11. После свих наведених радова на премеру и комасацијама од 1953, у време најинтензивнијег залагања за озакоњење тзв. ЈЕ, стање премера земљишта у Србији (ван територије покрајина) на дан 31. XII 1982. било је следеће.[26]

	Број КО	Површина (ha)
1. Премер извршен између два рата	2.274	3.446.505
2. Премер и обнова премера извршени после рата	1.546	1.793.249
3. Премер у току на подручју без премера	60	111.200
4. Обнова премера у току	207	243.251
СВЕГА	4.087	5.594.205

25 Уредба о висини накнаде за коришћење података премера и катастра непокретности (sic!) и водова и за пружање услуга РГЗ-а (*Службени гласник*, бр. 6/96); Закон о изменама и допунама Закона о премеру и катастру земљишта (*Службени гласник СРС*, бр. 27/77); Закон о накнадама за извршење услуга и коришћења података у области премера и катастра земљишта (*Службени гласник СРС*, бр. 18/70).

26 *Геодетска служба* бр. 36/83, стр. 25.

У периоду 1929–1933, значи за пет година, премерено је 2/3, а од 1953–1990, за 40 година, само 1/3 територије Србије, па се и преко овог индикатора може сагледати темпо евентуалне даље израде тзв. ЈЕ, која је, уз то, много комплекснија. Преглед открива много више. Директори РГУ и извођачи радова, који су се ротирали, знали су, прво, да им одржавање катастра земљишта и код новог премера све више постаје неажурно, а нису видели у чему је проблем (infra 26) и, друго, да ће ускоро престати финансирање обимних радова на премеру и комасацији, па су решавање ових проблема видели у ЈЕ. Али, шта други знају, па и ми? „Осим што је велики део Србије покривен премером, посебно треба истаћи квалитет премера: – више од 50% премера је 'млађе' од 40 година. Овакав квалитетан премер има мало која развијена земља у Европи. Тако на пример: – у Аустрији се још за скоро 90% територије користе катастарски планови из прошлог века."[27] У поступку оснивања и обнове земљишних књига њени трошкови нису већи од израде катастарског операта тзв. ЈЕ, а у њиховом настанку скуп је сам геодетски премер, који су Србија и њени грађани већ више пута плаћали. Појединци из РГЗ-а обмањују и даље ову државу и њене грађане кад кажу: „...до извршења премера, обнове премера и израде катастра непокретности и водова по одредбама овог закона" о тзв. ЈЕ (чл. 144/2). Они би хтели поново да премеравају и обнављају премер Србије, овога пута за потребе ЈЕ и да уз то одлучују о стварним правима на непокретностима. И, у томе је кључ проблема ЈЕ. А за скоро цео XX век, уз огромне трошкове, Србија је једва премерена. Нове премере себи не дозвољавају ни много богатије државе, а поред тога, и да има средстава, то траје читав век.

б) Излагање на јавни увид података премера и обнове премера и израда катастарског операта

12. Након геодетског премера или његове обнове и прикупљања индикација о корисницима врши се излагање на јавни увид пред комисијом, а њу сачињава један геодетски стручњак предузећа које је то обавило и два пољопривредна произвођача са подручја КО за коју се врши излагање[28] (делегира их месна заједница[29]). Уредно позваном кориснику који се није одазвао позиву, комисија ће писменим путем доставити податке утврђене премером и катастарским класирањем земљишта,[30] одн. сматраће се да су му ови

27 М. Гостовић, *op. cit.*, стр. 79–80.
28 Члан 46/2 ЗПК–71.
29 Члан 52/2 ЗПК–76.
30 Члан 54/2 ЗПК–76.

подаци саопштени.[31] Иста логика је присутна и у Закону о тзв. ЈЕ, по коме се сматра, уколико се лице није одазвало, да прикупљени подаци нису оспорени и уписују се у лист непокретности без доношења посебног решења.[32] Значи, довољно је да корисници или њихови суседи кажу геометрима приликом премера да је одређена непокретност корисникова. И да се не појави на излагању, и да на то нико не стави приговор, корисник ће бити уписан – раније у катастар земљишта; сада ће постати власник у тзв. ЈЕ.

13. Поступак излагања на јавни увид код првобитног премера у свему је истоветан као и код обнове премера. „Одатле, код обнове премера и катастра земљишта, исто као и код првобитног премера и израде катастра земљишта, нису потребне исправе којима се доказује основ права располагања одређеним поседом, независно од тога што садашњи поседник није регистрован у катастарском операту."[33] Ово је и разумљиво с обзиром на фискалну намену катастра земљишта, јер је порески обвезник корисник. Али, иста логика присутна је и код израде сада својинске тзв. ЈЕ, на подручјима на којима није основана земљишна књига већ постоји само катастар земљишта. Изменама и допунама Закона о ЈЕ извршеним 1996. (*Службени гласник РС*, бр. 12/96), приликом утврђивања права на непокретностима за носиоца права на земљишту, комисија за излагање одређује лице према стању последњег уписа у катастар земљишта. Ако се оно не може утврдити или ако га нема, уписаће се – додуше, као држалац – чак и лице које није уписано у катастар земљишта, ако се утврди да је у поседу земљишта (чл. 69а, ст. 3, 5 и 6). Чак се даље одређује да се овако уписна државина сматра законитом (што је нетачно, јер се не заснива на правном основу) и савесном од дана уписа (што је спорно, иако се она претпоставља). Овакав држалац стећи ће за две године својину ако треће лице не захтева упис права на основу исправе (чл. 69б). У вези са овим, исте године извршено је брисање чл. 29 Закона о основама својинскоправних односа (ЗОСПО), по коме је било одређено да се на стварима у друштвеној својини право својине не може стећи одржајем (*Службени лисш СРЈ*, бр. 29/96). Инструкцијом и касније донетим Правилником о излагању на јавни увид података о непокретностима и права на њима и утврђивању права на непокретностима у поступку излагања (*Службени гласник РС*, бр. 34/96) уређује се законска материја, што се сада крије његовим укидањем али и претакањем његових одредаба у одељак III Правилника о изради и одржавању катастра

31 Члан 47/2 ЗПК–71.

32 Члан 63/3 и члан 69 Закона о тзв. ЈЕ из 1992. године.

33 Д. Тринки, „Промене у поседовним односима и пуноважни документи за провођење промена у катастру земљишта", *Геодетска служба* бр. 2/72, стр. 78.

непокретности (*Службени гласник РС*, бр. 46/99), да би се уз то створио привид како се у овом поступку право својине утврђује на колико-толико материјалноправно заснованом основу. Међутим, извршеним прегледом на случајном узорку елабората излагања и катастарских операта до сада урађених ЈЕ, prima facie се види да се стање само нормативно маскира, као да се то у пракси примењује. То је и могло незапажено да прође приликом досадашње израде ЈЕ у руралним КО. Али, када се наишло на својинскоправне проблеме у градовима, пошто се знало да су подаци изложени јавности и да то тако неће моћи да прође, решења се траже у притисцима на општинске органе да легализују бесправну градњу, како би је они могли уписати, као и на законодавца да поједностави закон о легализацији (supra 4), као што је било код „поједностављења" Закона о арондацији и комасацији (supra 9). Овде треба имати у виду да је управни спор искључен, како приликом израде ЈЕ (чл. 68), тако и приликом даљих промена код одржавања (чл. 105).

14. Катастар земљишта води ову и овако насталу *евиденцију о корисницима* земљишта, *подразумевајући као* кориснике, сопственике и плодоуживаоце (чл. 10, ОЗ), одн. сопственике, друштвеноправна лица која остварују право располагања и другог држаоца (чл. 27/1 ЗПК–76), који имају различита својинска овлашћења. Овом мутацијом, истих корисника али различито одређених, ствара се даљи привид, на основу чега се чак тврди да „катастар земљишта региструје поседовно стање – државину",[34] а томе доприноси и извод из ове евиденције који се зове извод из поседовног листа. Ово не ствара дилеме на делу Србије на којем постоји земљишна књига. Међутим, у делу Србије у којем је катастар земљишта, нажалост, још увек једина евиденција јављају се велике заблуде, дилеме и проблеми, како при изради тзв. ЈЕ (јер се преписује стање из катастра земљишта), тако и у својинским споровима и одржавању катастра земљишта. И геодетски орган, судови, и други органи локалне самоуправе, катастар земљишта чак схватају као својинску евиденцију, чему доприноси и лапидарна одредба не само ЗОСПО него и других закона који говоре о упису у јавну књигу, а катастар је неспорно јавна књига. Овакво стање ће још дуго потрајати, свеједно да ли у односу на темпо израде ЈЕ или оснивања земљишних књига и на овим подручјима, па би захтевало посебну обраду, али то превазилази оквире наших разматрања. Овде треба само толико напоменути да државину има и лопов, а за закониту државину потребан је титулус, кога овде нема и о коме се при изради ове евиденције уопште не води рачуна. Треба имати у виду и то да највећи број друштвеноправних лица кроз време није

34 Д. Тринки, *op. cit.*, стр. 75.

сачувало правни основ стицања. Овај проблем се даљим променама (одржавањем) још више замагљује.

в) Одржавање премера и катастра земљишта

15. Овде смо код кључних проблема: зашто и како је дошло до одступања катастра земљишта, у односу на стварно стање на терену, као и у односу према земљишној књизи. Они су намерно сакривани и погрешно интерпретирани при залагању за концепцију тзв. ЈЕ, а негативни утицај данас врше и на њену израду. Видећемо и у ком правцу треба тражити будућа решења. Према Уредби из 1953, „катастар земљишта *мора* се трајно одржавати у складу са стварним стањем на терену" (чл. 2). Ова одредба, која представља raison detre катастра земљишта, у каснијим законима намерно је изостављена, а видећемо из којих намера, разлога и са којим последицама.

16. Због фискалног карактера, и у поменутој уредби и у свим каснијим законима о катастру, корисници су били дужни, под претњом прекршајне санкције, да пријаве надлежној катастарској управи сваку насталу промену у поседовном стању, изградњи или уклањању грађевинских или других објеката, а геодетски орган по службеној дужности узима у поступак ове промене за које је сазнао на други начин (чл. 61, ЗПК–76). Такође, у њима је прописано да је сваке десете године катастарска управа дужна да упореди стање катастарског операта, па, разуме се, и планова сваке КО, са стањем на терену. Уколико се та стања не слажу, све утврђене промене излажу се на јавни увид, када се, као што смо видели, све уписује као фактичко стање без правног основа, јер је из истих фискалних разлога потребно утврдити кориснике. Значи, нису постојали „аргументи" који су се користили код залагања за тзв. ЈЕ – да ће геодетски орган, ако се овласти за упис по службеној дужности, обезбедити усаглашеност стања на терену и свог фактичког стања са правним стањем, осим ако није мислио да се то врши излагањем на јавни увид као у катастру земљишта. Али, није био у толикој заблуди, јер је знао да, иако је био и обавезан и овлашћен, ни до тада није обезбеђивао усклађеност своје фактичке евиденције са стањем на терену (infra 26).

17. Од Уредбе из 1953. до данас, постоји одредба по којој су судови и други органи који решавају о промени корисника, сопственика и плодоуживаоца (чл. 12/2 ОЗ), одн. о праву својине и другим правима на непокретностима (чл. 12/1 ЗПК–76), дужни да акте којима решавају о тим променама доставе по њиховој правноснажности надлежном геодетском органу. Међутим, и кад се достављају, промене у катастарском операту се не проводе и не

доводе до усаглашавања стања евиденције са стварним променама на терену које су се већ десиле, па се поставља питање зашто се и достављају. Кривицу за то не сноси Закон о катастру него Закон о порезима на имовину, који на тај начин лишава државу доброг дела пореских прихода, поред тога што наноси штету и катастру. Предвиђена је санкционисана обавеза: „упис права на непокретностима у земљишним, катастарским и другим јавним књигама, не може се вршити без доказа о плаћеном порезу на пренос апсолутних права, односно о плаћеном порезу на наслеђе и поклон" (чл. 35), иако судови и други органи достављају правне основе промена и пореском органу (чл. 34). Сврха катастра је ажурно стање његове евиденције са фактичким стањем на терену. Зато ову одредбу треба укинути или преформулисати. Из истих разлога она је укинута у БиХ још пре последњег рата. Наплата пореза може се постићи тако да се ови акти, као и до сада, достављају пореском органу; или одредбу треба преформулисати тако да катастар и земљишна књига проведу промену и доставе пореском органу копију решења, или да порески орган направи увид у спискове промена у катастру као јавној књизи. Овом инверзијом остариће своју сврху оба органа, што је постојећим решењем доведено у питање.

18. Следеће две кључне конструкционе грешке Закона о катастру земљишта, из којих су настали сви даљи проблеми и заблуде, десиле су се 1965. и 1971. За њих кривицу сноси само уски круг геодета. Основним Законом из 1965. направљена је *прва кључна грешка, изостављањем одредбе* чл. 2 до тада важеће Уредбе из 1953, по којој се катастар мора трајно одржавати у складу са стварним стањем на терену. Уредба није изостављена због тога што катастар не треба то стање да прати него зато што се видело да га он не прати, али се није видело зашто. Као опомињућа обавеза, изостављена је да им не би узнемиравала професионалну савест, а нису при томе схваћене њене далекосежне последице. Геодети сносе кривицу што су изоставили ову одредбу, али је не сносе сами зато што до тада нису могли да прате промене, јер је узрок био у карактеру друштвене својине и наглој, али тих година ипак легалнијој, изградњи и односу корисника изграђених објеката према евиденцији. Али за даљу неажурност, па чак и омогућавање дивље градње са свим последицама које из тога произлазе, кривицу сносе само они. *Друга кључна грешка направљена је уношењем одредбе* у Закону из 1971, која остаје и у садашњем Закону из 1976, по којој се промене које нису настале у складу са важећим прописима не могу провести на радним оригиналима и у катастарском операту. Грешку изостављања претходне одредбе из 1953. безуспешно су поправљали тако што је у наставку одредбе прописано да се и овакве промене евидентирају – али само графички, на

радним оригиналима планова, оловком и без икаквих других индикација – и да о њима геодетски орган обавештава надлежни општински орган управе (чл. 66 ЗПК–76). Остављамо по страни то што се у пракси не евидентира ни оловком на плановима, нити се ико обавештава, да се не би помислило да је проблем и решење само у промени праксе. Свесно и несвесно напуштена је сврха па и сама идеја катастра, и почиње лутање.

Уз присутност жеља и мотива за ЈЕ, у овој фази некаквим тобожњим пореско-правним катастром, изостављањем прве а уношењем друге одредбе, стварање неажурности је уграђено у закон, са свим даљим негативним последицама. На свим саветовањима геометара о катастру земљишта, одржаним после тога, указује се, а тадашње владе Србије упозоравају (infra 26), да ажурност заостаје и код најновијег премера – а не види се дејство ове две грешке. Према томе, пошто су елиминисани претходни утицаји друштвене својине, однос корисника и нагла изградња, који су негативно утицали на ажурност код најновијег премера, сад се јасније види узрок даље неажурности.

Геодетски органи заборављају основу своје почетне евиденције успостављене премером или обновом премера и излагањем на јавни увид, када се не води рачуна ни о правном основу ни о томе да ли је стање евидентирано у катастарском операту и на плановима у складу са важећим прописима. А не схватају да потврђивањем овако насталог катастарског операта они то стање не легализују, него да овакво решење има свој ratio legis баш у утврђивању стварног стања на терену ради других потреба и у фискалној потреби утврђивања корисника као пореског обвезника. А питање да ли је тако утврђено фактичко стање у катастарском операту и правно засновано јесте посао оснивања и обнављања земљишне књиге. Уз ова заборављања и несхватања, уношењем одредбе да се даље промене могу проводити само ако су у складу са прописима, ствара се привид и обмана да су сви до тада уписани подаци у катастру у складу са прописима. Тиме катастар наноси штету и себи и другима (држави, друштву, организацијама и грађанима) јер његови подаци као неажурни постају неупотребљиви. На овим основама је стварана концепција тзв. ЈЕ, која обмањује неупућене да се сређивање стања у евиденцијама решава премером и излагањем на јавни увид података премера, као у катастру земљишта, и даљим уписом промена у поступку одржавања по службеној дужности. Значи, треба вратити катастар ономе што он треба да буде, враћањем одредбе чл. 2 Уредбе из 1953. и брисањем одредбе чл. 66 ЗПК–76, како би могао да пружи евиденцију фактичког стања као основу за формирање и обнову земљишних књига и за задовољавање свих других потреба у вези са његовим подацима. Овако, он то ни себи не може да пружи за израду тзв. ЈЕ. Већ сада

захтевају да се ради њене израде финансира нови премер и обнова премера, иако је Србија премерена, а приликом залагања за усвајање тзв. ЈЕ тврдили су да никаква нова средства за њу нису потребна осим материјалних трошкова за утврђивање права, израду и одржавање катастарског операта (infra 35).

19. Све до 1976. г. у законима о катастру се уопште не спомиње питање основа промена у току одржавања, док се, као што смо видели, у поступку израде катастарског операта питање правног основа уписа и сагласности са прописима уопште не поставља, што је у складу са његовом сврхом и фискалном природом. Да бисмо видели даље удаљавање од његове сврхе и мутацију из фискалног у накакав фискално-правни катастар и припрему за тзв. ЈЕ као чисто и само правни катастар, било би веома интересантно анализирати како се то питање постављало и решавало до 1976. Али, то превазилази сврху и обим наших разматрања.[35] Овде је потребно напоменути само толико да је тек Законом из 1976. први пут уведена одредба у којој пише: „Основ за промену корисника земљишта у катастарском операту су правноснажна одлука суда или другог надлежног органа и уговор оверен код суда" (чл. 65/2). Овде би, посебно, било интересантно разматрити начела легалитета и неоспособљености РГЗ-а, али и то превазилази оквире овог рада. Уз одредбу уведену претходним законом из 1971, која остаје и у овом сада важећем из 1976, о провођењу само оних промена које су настале у складу са прописима, овом одредбом и даљим променама на основу наведених исправа ствара се привид да је то својинска евиденција, само што законом није одређено да је то тако, и да се она не разликује од земљишне књиге, јер наводно обе евиденције користе исте основе за промену. Овај привид је служио као образложење када су се залагали за тзв. ЈЕ. Сметнуло се с ума да су за њих и то само промене у фактичком стању, иако се сада заснивају на правном основу. На подручјима на којима постоји земљишна књига ово је проблем друге природе, у који се не можемо упуштати, поред тога што тиме геодетски органи коначно напуштају регистровање фактичких промена на терену и региструју само оне промене које се заснивају на правном основу и које су у складу са прописима. Ово је посебан проблем на делу Србије где је катастар земљишта једина евиденција, али такође превазилази оквире нашег разматрања. Из тог разлога само ћемо навести нека спорна питања. Приликом израде ЈЕ преписује се стање из катастра земљишта где је раније извршен новији премер и обнова премера, јер се сматра да је тада све легализовано; свакодневна судска

35 Видети објашњење Савезног извршног већа – Секретаријат за правосудне послове, бр. 196 од 24. III 1956. и објашњење Државног секретаријата за послове финансија НР Србије, бр. 06–12017/1–59 од 15. IX 1959.

и управна пракса да у ситуацијама када друштвеноправна лица нису сачувала основ стицања, она у сам катастарски операт ипак буду уписана; неоспособљеност РГЗ-а да одржава и овакав наслеђен катастар земљишта. Раширено је схватање да се на основу поседовног стања катастра и вештачењем геометра утврђује право својине. Поред тога, због непостојања земљишне књиге, многи институти грађанског права су „мртво слово на папиру", а биће знатно отежана и транзиција овог дела Србије.

20. Озакоњењем концепције тзв. ЈЕ, геодетски органи прекидају нужну функционалну међузависност катастра земљишта и земљишне књиге и доприносе даљој њиховој неусклађености. Аргументи код залагања за концепцију тзв. ЈЕ били су и наводна неусклађеност између катастра и земљишне књиге и то да се странке малтретирају вођењем исте (!?) евиденције код два органа. Да видимо ко, како и са којим последицама малтретира странке.

РГЗ је Инструкцијом за одржавање премера и катастра земљишта из 1997. у чл. 136 прописао да решење које му доставља земљишнокњижно одељење суда (тзв. Дн-решење) није основ за промену у катастру земљишта. Уставни суд Србије, својом Одлуком ИУ–48/97 није прихватио иницијативу за оцену уставности и законитости ове одредбе, а осврт на његово нетачно образложење превазилази оквире овог рада. За наше разматрање је важније следеће питање: ако је неко укњижио право својине у земљишну књигу, за шта је једино заинтересован, зашто би био заинтересован да изврши промену и у катастру? То је интерес државе, а основни задатак катастра јесте ажурна евиденција о фактичком стању, ради фискалних и свих других потреба.

Изложена еволуција показује да је катастар земљишта, наведеним мутацијама, доведен данас у ситуацију contradictio in adjecto, и то само због жеље геодетских органа да буду некакав тобожњи пореско-правни катастар.

2. Евиденција друштвене својине

21. Као и у претходним разматрањима, циљ нам је само да сагледамо проблеме у дужем временском периоду, како бисмо са ове временске дистанце и на основу постигнутих резултата на изради тзв. ЈЕ, објективно могли да валоризујемо тадашње аргументе заговорника ове концепције и према томе предвидимо њене могућности и домете, с ону страну волунтаризма, нормативизма и интереса уског круга геодета.

Законом о органима за вођење евиденције непокретности у друштвеној својини (*Службени гласник СРС* бр. 23/68), органи за геодетске послове преузимају ову евиденцију од општинских орга-

на управе надлежних за имовинске послове, а видећемо касније са којим проблемима се сусрећу и са каквим успехом их решавају. Овај закон престао је да важи доношењем првог Закона о тзв. ЈЕ из 1988, а следећи Закон о тзв. ЈЕ из 1992. укида и Закон о укњижењу непокретности у друштвеној својини (*Службени гласник СРС* бр. 45/71) а да нису обављени послови по њима, нити је обезбеђена нормативна и организациона основа за њихово окончање, пошто тзв. ЈЕ неће још дуго моћи да буде њихова замена. Не само због тога, него пре свега зато што нека ЈЕ није ни могућа а ни потребна, доказ је између осталог и Уредба о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини (*Службени гласник РС* бр. 27/96) коју води Републичка дирекција за имовину РС.

3. Катастар водова и подземних објеката

22. Решења Закона о катастру водова и подземних објеката (*Службени гласник СРС*, бр. 31/74, 24/84, 6/89) касније су уграђена у Закон о тзв. ЈЕ. Пошто се водови и подземни објекти региструју само графички, нумерички и само на плановима, а не води се евиденција о њиховим корисницима односно власницима, као и до сада, за наша разматрања битни су само неки аспекти, константе и тенденције. Законом из 1974. било је предвиђено да ће се овај катастар урадити за пет година (чл. 25), значи до 1979 године, а одмах у наставку ћемо видети и са каквим успехом. О њему се више и не говори, осим ако се уради и наплати, када то тражи неки њихов солвентни корисник (Телеком и сл.). За наша разматрања још је битније то што се због ових и сличних послова који се обављају ван редовне делатности, не ради на ЈЕ.

4. Катастар зграда

23. Републичка геодетска управа је 1976. у Информацији Извршном већу Скупштине СР Србије о условима и могућностима устројавања катастра зграда, оценила да у нашој земљи нема довољно ни искуства ни сазнања о томе шта би требало да обухвати катастар зграда. Такође је указала да се при увођењу евиденције и о зградама и о посебним деловима зграда, на основу Закона о органима за вођење евиденције непокретности у друштвеној својини, наилази на низ потешкоћа, у првом реду правне природе, и да због тога ова евиденција није образована.[36]

Овде треба рећи да се и по називу види да катастар земљишта и земљишна књига нису прилагођени евиденцији зграда, а поготово делова зграда, и то није решено ни у Закону о тзв. ЈЕ, осим што

36 *Геодетска служба* бр. 14/76, стр. 38.

се њиме одређује извођење етажне својине. Овакво стање у земљишној књизи палијативно је решено препоруком Савезног савета за правосуђе СФРЈ бр. 244/11–70 од 24. VI 1970. упућеном републичким секретаријатима за правосуђе и општу управу о вршењу уписа *етажне својине* у земљишним књигама, где је сама *техника уписа* препуштена судовима, зависно од специфичности појединих подручја. У том смислу и циљу, парнично одељење Врховног суда Војводине организовало је крајем 1982. регионално саветовање о уписима етажне својине, а о томе је 5. маја 1983. одржан семинар са ког су материјали објављени у посебном броју *Билтена* Врховног суда Војводине, бр. 4/83. Овде се отвара и проблем материјално-правног регулисања етажне својине, јер је скоро деценијски рад на Нацрту закона о праву својине и другим стварним правима СР Србије крајем прошле деценије прекинут. Он је у својој верзији из 1989, која је упућена на даљи поступак Скупштини СР Србије, детаљно регулисао ова питања у глави V, под називом Права на посебним деловима зграде. Савезни уставни суд донео је Одлуку ІУ. бр. 23/95 (*Службени лист СРЈ* бр. 33/96) која такође оставља материјалноправно нерегулисане ове веома комплексне проблеме. У оваквом материјалноправном и техничком вакууму, РГЗ (иако је признао да о томе нема ни искуства ни сазнања), одељком III под називом Излагање на јавни увид и утврђивање права, члановима 49–53 Правилника о изради и одржавању катастра непокретности (*Службени гласник РС* бр. 46/99), регулише утврђивање права на зградама, посебним деловима зграда и другим грађевинским објектима. Проблем је данас посебно потенциран продајом државне својине пословног простора, у ситуацији када држава, осим проглашења да је он државна својина, нема доказа о стицању... али и то превазилази оквире нашег излагања.

24. Више него скромни резултати тзв. ЈЕ, а поготово у насељеним местима, резултат су неспремности РГЗ-а да призна да није ни снимио објекте изграђене пре више од 20 година. Сада се то крије, а правда се наводно нерешеним правним проблемима бесправне градње, коју намеравају пошто-пото легализовати да би се ускладило фактичко и правно стање (supra 4). Главни проблеми су сакривени а они видљиви дубе на глави, па се морају поставити на ноге. Док се материјалноправно не регулишу ова питања, прво треба геодетско-технички снимити до сада неснимљене зграде и техником излагања на јавни увид уписати њихове кориснике у катастар земљишта, и тиме припремити основу за обнову, односно оснивање земљишне књиге. Сам упис делова зграда треба оставити приватном сектору, који ће, на основу досадашњих искустава, сам то тражити и о свом трошку спровести. Треба им то омогућити наравно, кад постоји правни основ. Сада и ако то хоће и ако имају правни основ, то не могу да учине. Дужност државе је да им то омогући.

5. Оцене Извршног већа и Скупштине СР Србије о стању одржавања премера; евиденцији друштвене својине; изради катастра водова и оспособљености геодетских органа (1977–1985)[37]

25. Видели смо да је за 40 година после Другог светског рата премерена 1/3 Србије, а за пет година пре тог рата 2/3 територије, и да је Србија премерена (supra 8–11). Сада ћемо видети, како су највиши органи Србије оцењивали стање релевантно за наша даља разматрања и закључивања.

26. Извршени премер и катастар земљишта не одржава се у потпуној сагласности са стварним стањем на терену. Посебно забрињава чињеница да се новоизвршени премер, катастар и комасација земљишта у које су уложена велика друштвена средства не одржава редовно и ажурно. Као последица таквог стања и нови премер брзо застарева и постаје тешко употребљив за вишеструке друштвене потребе.

27. Постигнути резултати на устројавању евиденције непокретности у друштвеној својини не могу се оценити као задовољавајући пошто су врло забрињавајући, нарочито када се има у виду да је Закон о органима за вођење евиденције непокретности у друштвеној својини донет 1968. и да је у протеклом периоду требало да се у потпуности ова евиденција изради. Посебно је мало урађено за зграде и посебне делове зграда у друштвеној својини. Непостојање одговарајуће евиденције, као и необезбеђивање правне документације о правном основу стицања, умногоме отежава управљање, коришћење и располагање непокретностима у друштвеној својини.

---

37 – Извештај РГУ о спровођењу Закона о органима за вођење евиденције непокретности у друштвеној својини, РИВ, 11. мај 1977, *Геодетска служба* бр. 18/77, стр. 32.

– Извештај о спровођењу Закона о катастру водова и подземних објеката, РИВ, 1. јун 1977, *Геодетска служба* бр. 18/77, стр. 33.

– Информација о функционисању општинских органа управе надлежних за геодетске послове, РИВ, 10. децембар 1980, *Геодетска служба* бр. 29/81, стр. 43.

– Извештај о раду РГУ за период јануар-децембар 1982, *Геодетска служба* бр. 36/83, стр. 21.

– Оцена и закључци Скупштине СР Србије поводом разматрања Извештаја о раду РГУ СР Србије за 1983, *Геодетска служба* бр. 39/84, стр. 76.

– Извештај о организацији, функционисању, кадровској и техничкој опремљености општинских органа управе надлежних за геодетске послове, са оценама и закључцима Скупштине СР Србије 18. децембар 1985, *Геодетска служба* бр. 44/86, стр. 29.

28. Резултати на изради катастра водова и подземних објеката такође нису задовољавајући; у највећем броју случајева се та израда и не спроводи, тамо где је нешто почето, у великом је заостатку и није завршено иако је плаћено.

29. Кадровско стање незадовољава у погледу квалификационе структуре, а неадекватна је и систематизација потребног броја геодетских и правних кадрова.

30. Из оваквог стања и оцена није могао да се изведе закључак да је решење проблема несређених евиденција непокретности у некаквој ЈЕ. Зато је озакоњење те концепције (1988) могло да уследи тек од Извршног већа и Скупштине СР Србије другог сазива, али и тада не само због њиховог незнања и обмане геодета. За тадашње и досадашње врхове власти у Србији (2000), ова концепција била је сасвим прихватљива, пошто је кореспондирала овога пута и са њиховим намерама, схватањима и интересима. Јер, како иначе објаснити да се у БиХ, и то од стране њених коаутора признају грешке и заблуде тзв. ЈЕ, док се у Србији и даље тврдоглаво не признају. Па, зато што је после озакоњења деловао овај фактор. За 13 година, и концепција и они који су је озаконили показали су напокон све своје намере, обмане и домете, који су данас видљиви и просечном и најповршнијем посматрачу, и то на први поглед.

III. ЗАШТО ЈЕ ДОШЛО ДО ОЖИВЉАВАЊА ИДЕЈЕ О ТЗВ. ЈЕДИНСТВЕНОЈ ЕВИДЕНЦИЈИ?

31. До оживљавања идеје тзв. ЈЕ дошло је из сасвим других прагматичних разлога од оних који су до сада истицани, а разматрањима de lege lata, de lege ferenda не могу се видети. Извршно веће Скупштине СР Србије[38] и Скупштине града Београда[39] донели су 1975. закључак о обнови премера подручја града Београда и о обнови земљишних књига за 91 КО на територији града Београда, са програмом да се заврши у року од осам година, у два средњорочна плана од 1976. до 1984. године. Радове је платила Република, град Београд, а био је закључен Друштвени договор о финансирању обнове премера и катастра земљишта на територији Београда (Град Београд, Београдска заједница становања, Градски фонд за финансирање уређивања градског земљишта, „Пословни простор“,

38 Анка Чкребић, „Спровођење закључка Извршног већа Скупштине СР Србије“, *Геодетска служба* бр. 16/76, стр. 20.

39 Анка Чкребић, „Обнов премера подручја града Београда *Геодетска служба* бр. 17/77, стр. 47.

Градски фонд за путеве, Пољопривредни комбинат „Београд", ЈНА итд,). Али, то никада није било завршено. Тако је обнова премера и катастра земљишта за првих 56 КО 1983, када је требало да буде већ завршена, била и даље у току,[40] и од тада се више не помиње. Под притиском наплаћених а незавршених радова, како у Београду тако и по целој Србији, уз деловање до сада изложених субјективних (supra 2) и објективних фактора (supra II), дошло је до оживљавања идеје о тзв. ЈЕ. Али, опет не би могла да заживи да није било пресудног утицаја директора Градског геодетског завода Београда (ГГЗБ) Анке Чкребић, иначе супруге у том периоду председника Извршног већа а касније и Скупштине СР Србије. Због тога, ГГЗБ од 1978, када је почела већ да излази на површину његова одговорност за наплаћене а неизвршене послове обнове премера Града Београда, због чега није могла бити обновљена земљишна књига, покреће систематску активност на обликовању концепције тзв. ЈЕ сваљивањем „кривице" на земљишну књигу.

32. Хронологија и сами наслови објављених радова из тог периода, доказују да је читава концепција оживела поново у Београду, а касније је из истих разлога прихваћена од стране РГУ Србије. А прегледом садржаја првих објављених идеја, видимо да се оне потпуно поклапају са касније усвојеним Предлогом ставова Координационог одбора СИВ-а, у Сарајеву 1984. године:

- М. К., ГГЗБ, „Обједињавање земљишне књиге и катастарског операта", *Геодетска служба* бр. 21/78, стр. 5;
- К. М., ГГЗБ, „Припрема за увођење јединствене евиденције непокретности", Друго југословенско саветовање о катастру земљишта, СГИГЈ, Порторож, 1978, стр. 44;
- Др Б. Б., РГУ, „Активности и резултати на устројавању и вођењу јединствене евиденције о непокретностима у СР Србији", *Геодетска служба* бр. 25/79, стр. 39;
- РГУ, „Информација о постигнутим резултатима практичне провере функционисања новог система ЈЕ", *Геодетска служба* бр. 28/80, стр. 40;
- РГУ, „Предлог за доношење Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима", *Геодетска служба* бр. 31/81, стр. 32;
- С. К., РГУ, „Структура података у оквиру новог система ЈЕ о непокретностима – катастра непокретности", *Геодетска служба* бр. 33/82.

40 РГУ, Извештај о раду Републичке геодетске управе за период јануар–децембар 1982, *Геодетска служба* бр. 36/83, стр. 26.

33. Ограничени простором, не можемо се упуштати у лобирање истих органа са истим проблемима у Македонији, Црној Гори и БиХ у овом периоду, и свих небулоза у анализираним материјалима заговорника ове идеје. Међутим, мора се указати да је Извршно веће Скупштине Србије било обмануто Информацијом о постигнутим резултатима наводне практичне провере функционисања овог система у Крагујевцу (КО Станово), Врању (КО Ристовац), Шапцу (КО Табановић), Неготину (КО Мала Каменица) и Београду (КО Стара Раковица). Ниједна од ових КО ни до данас није обрађена. Тада су урађени само модификовани обрасци земљишне књиге као обрасци нове ЈЕ, да би фасцинирали неупућене. „*Извршни савет града Београда* је у договору са Републичком комисијом одредио да се провера нових образаца и функционисање новог система ЈЕ обави у КО Стара Раковица у општини Раковица иако је *инсистирао да се та провера не врши* [подвукао М. Б.], јер се њоме не би ништа више постигло у досадашњим проверавањима, која указују на то да се може ићи на доношење законског прописа о увођењу јединствене евиденције о непокретностима."[41] Сада је извршена провера овог скупог експеримента из периода 1988–2000. и на ширем узорку иако и сада нерепрезентативном.

34. Касније усвојени законски текстови ове концепције потпуно су прикривали премисе и решења у Предлогу ставова Координационог одбора СИВ-а из Сарајева 1984, који су наводно послужили као основа њиховог доношења. На први поглед и за неупућене, тзв. ЈЕ је тада већ била довољно рационално и допадљиво камуфлирана. Нетачност премиса и решења у поменутом предлогу ставова, у чињеничном погледу смо приказали у другом делу рада, у оквиру основних института катастра земљишта. Остали ирационални ставови, који су изношени али су у међувремену изостали, могу да изазову само одијум (да је реликт предратног права то што је катастарски операт само доказ о фактичком поседу, да судије из традиционалних разлога стављају примедбе на обједињавање ове две евиденције, да нема разлика између катастра и земљишне књиге, те нема потребе ни да постоји земљишна књига и сл.), па се на њих нисмо ни осврtали.

Показали смо да је концепција тзв. ЈЕ неостварива, одн. остварива је исто онолико као и некадашње идеје, наде и искрена залагања алхемичара. Претварање фактичког нелегалног у легално стање отвара у предстојећим својинским трансформацијама опасност легализација и арбитрарности, поготову што је искључен управни спор. И поред тога остаје проблем неажурности који се признаје у самом закону, а ова концепција је и настала због навод-

41 Информација о постигнутим резултатима практичне провере функционисања новог система јединствене евиденције на непокретностима, *Геодетска служба* бр. 28/80, стр. 46.

ног елиминисања те неажурности. А уписи фактичког легалног стања отварају проблем неспорно потребног праћења фактичког нелегалног стања, и због других намена катастра. Видели смо да је ова концепција настала као резултат обмана (због наплаћених а незавршених послова и престанка премера, јер је Србија напокон премерена) и интереса, с једне стране, уског круга геометара (за новим и трајним послом и статусом службе), а с друге стране, досадашње власти у Србији (1988–2000), која ју је озаконила како би својинску трансформацију вршила у „сивим" токовима. На законска решења ове концепције нисмо се шире осврtали, јер њих, из изнетих разлога, нити може нити треба поправљати, а фактички бисмо полемисали теоријским аргументима са обманама и интересима аутора тзв. ЈЕ и оних који су је озаконили. Она је озбиљна толико колико би било озбиљно и наше залагање данас да се нпр. определимо за амерички систем регистара непокретности, јер је много пута јефтинији и од катастра земљишта, земљишне књиге и тзв. ЈЕ, пошто се не заснива на веома скупом геодетском премеру земљишта у европском смислу.

УМЕСТО ЗАКЉУЧКА

35. Слажемо се са закључком који је изложен још 1981. у Предлогу за доношење Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима. Пошто нисмо оригинални, да не бисмо интерпретирали туђе ставове, дозволићемо им да сами сведоче:

„Премер и катастар земљишта су практично завршени на целој територији Републике, те су финансијска средства потребна за извиђајни поступак и утврђивање стварног стања у погледу стварних права на непокретностима. У оним општинама у којима постоје земљишне књиге, мора се извршити сравњивање стања по књигама са стварним стањем, а у онима у којима нема земљишних књига, мора се основати онај део евиденције који се односи на право својине и друга стварна права на непокретностима евидентираним у катастру.

У оним општинама у којима постоје обе евиденције (катастар земљишта и земљишна књига) неће бити потребна нова радна снага јер се радници који ће ове послове обављати већ налазе у суду и катастру. Нови радници ће бити потребни само у оним општинама у којима нема земљишних књига, и то у оном броју који би био потребан за послове који се односе на одржавање јединствене евиденције о непокретностима и то дела који сада садржи земљишна књига.

Према изнетом, Република би била обавезна да обезбеди средства за устројавање дела евиденције који се односи на упис права на непокретностима.

За редовно одржавање евиденција потребна су средства за попуну радних места који ће водити евиденцију, и то само у оним општинама које немају земљишну књигу.

Ако се има у виду чињеница да се евиденција у свим општинама не може увести истовремено, долази се до сазнања да ни средства за увођење јединствене евиденције Република не треба да обезбеди у једној години. Реално је очекивати, на основу досадашњих искустава, да се евиденција уводи поступно и да се, уз интензиван рад, нова евиденција може увести за 10 година. Тешко је, због тога, сада са сигурношћу утврдити потребна средства. Но до тог износа се, ипак, на бази данашњих цена, може оријентационо доћи."[42]

Пошто смо у целини усвојили ове ставове, на основу начелних примедаба, изнетих чињеница и досадашњег искуства на изради тзв. ЈЕ, дозвољавамо себи скромно само да додамо: да то раде ипак новооснована одељења општинских судова на подручју Србије где земљишна књига до сада није основана, а да РГЗ припреми основу за њено оснивање, као и њену обнову тамо где је то потребно. Овакво решење уважава како наше наслеђе тако и садашње и будуће околности, услове и потребе. Баш због тога мора уважавати и страна решења и искуства, која треба прилагодити нашим условима (а не одступати од њих само да бисмо били пошто-пото оригинални). Зато се треба обратити Европској унији и успоставити сарадњу у циљу хармонизације материјалног и процесног права и техничких решења у овој области. Ово је conditio sine qua non укључивања Србије у породицу правних и просперитетних држава, за шта су сада створени потребни политички услови.

Milanko Buljugić*

FROM LAND CADSTRE TO THE SO-CALLED UNIFIED DATA

Summary

The so-called unified data system has some irreparable conceptual faults which make its development impossible. Its being accepted as official is a result of long years of geodetic circles' endeavors to seize even those responsibilities for which they are not competent, as well as their need to conceal the fact that many jobs which the Republic's Geodetic Institute has

42 РГУ, Предлог за доношење закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, *Геодетска служба* бр. 31/81, стр. 42–43.

* Milanko Buljugić, Legal Counsel, Belgrade.

been paid for have not been completed, and not a result of real interests and needs of the society. Land cadastre, as a basis for land register, began to turn into something else when the obligations of its adjustment with land register, as well as with the real situation in the field were omitted from the new Yugoslav legislation in 1953, and 1965 and 1967, respectively. Provisions prohibiting the registration of legally unfounded changes and the conditioning of the registration of change with the payment of tax have additionally contributed to a distortion of the aim of land cadastre, creating an illusion of its legal character. A significant flaw of the unified data system is the fact that data from the land cadastre are being now copied into it as legal ones, though they have no legal basis. The land cadastre, its not being up-to-date, and human resources in that area have been repeatedly criticized by the Assembly of the Republic of Serbia, and it is obvious that the introduction of the unified data system was not an objective need, but a clear and subjective interest of geodetic institutes which, having been paid for a job never completed, saw in it a way out. The Assembly of the Republic of Serbia agreed with the introducing of the new registering system only when the wife of the Assembly's president became the head of the Belgrade Geodetic Institute, due to some falsely presented data concerning the experimental application of the new system in a few cadastral municipalities. It is, therefore, proposed that the land cadastre, containing factual data, should be renewed, as well as the land register, containing legal data of immovables, handled by the court.

Key words: *Land cadastre. – Land register. – Unified data.*

Milanko Buljugić*

DU CADASTRE DES FONDS DE TERRE À L'ENREGISTREMENT UNIQUE

Résumé

L'enregistrement unique présente certaines faiblesses de conception irrémédiables faisant que sa mise en place s'avère impossible. Sa légalisation n'est que la conséquence d'une aspiration de longue date de la part de la profession géodésique à se faire attribuer des compétences pour lesquelles elle n'est pas professionnellement habilitée, ainsi que du besoin de dissimuler la non exécution de nombreux travaux confiés à l'Institut géodésique de Serbie, et dument financés, et non d'un besoin et de l'intérêt réel que représente l'enregistrement pour le pays. Le cadastre des fonds de terre,

* Milanko Buljugić, juriste et politologue, conseiller à l'Établissment de géodésie de Serbie.

constituant à l'origine la base pour création des livres fonciers, a commencé à se transformer en tout autre chose, lorsque les dispositions adoptées dans la Yougoslavie d'après-guerre ont abrogé l'obligation de sa mise en conformité avec les livres fonciers (1953) puis avec l'état existant sur le terrain (1965 et 1967). Les dispositions ayant interdit l'enregistrement des changements effectués illégalement et la soumission de l'enregistrement des changement à l'acquittement d'une taxe n'ont que contribué à pervertir davantage la raison d'être du cadastre, en créant l'illusion d'un caractère juridique de l'enregistrement. La grande faiblesse de l'enregistrement unique réside dans le fait que les données factuelles du cadastre y sont consignées comme des données juridiques, même si elles ne reposent sur aucune base juridique. Le cadastre lui-même, sa mise à jour et la formation professionnele des organes compétents, ont été critiquées par le Parlement de Serbie à plusieurs reprises, de sorte qu'il est évident que la raison de l'introduction de l'enregistrement unique ne répond pas à un besoin objectif mais très clairement à un intérêt particulier des instituts géodésiques qui ont été rémunérés pour un travail qu'ils n'ont pas mené à bien et ont vu dans l'introduction de l'enregistrement unique une issue de sortie. Le Parlement de Serbie n'a d'ailleurs approuvé l'introduction du nouveau type d'enregistrement qu'après que l'épouse du président de ce Parlement a été nommée à la tête de l'institut géodésique, et ce sur la base de données falsifiées illustrant l'application expérimentale du nouveau système dans plusieurs communes cadastrales. Pour cette raison nous proposons de procéder à une réintroduction du cadastre, en tant que donnée factuelle, et du livre foncier, en tant qu'enregistrement juridique des biens immeubles tenu par le tribunal.

Mots-clés: *Cadatre. – Livre foncier. – Enregistrement unique.*

Milanko Buljugić*

VOM LIEGENSCHAFTSKATASTER BIS ZU EINER SOGENANNTEN EINHEITLICHEN EVIDENZ

Zusammenfassung

Die sogenannte einheitliche Evidenz zeigt unverbesseliche konzeptuelle Mängel vor, welche deren Aufbau unmöglich machen. Ihre Legalisierung ist die Folge langjähriger Bemühungen des Landesvermessungsfaches, für sich auch diejenigen Zuständigkeiten zu beschaffen, für welche es nicht fachlich ausgestattet ist, sowie der Notwendigkeit, die Tatsache zu verstecken, dass viele Geschäfte, welche das Landesvermessungsamt der Republik

* Mirko Buljugić, Dipl. Politikwissenschaftler, Berater am Serbischen Landesamt für Geodäsie.

schon einkassiert hatte, nicht erledigt wurden, und sie ist nicht die Folge realer Interessen und Bedürfnisse der Gesellschaft. Das Liegenschaftskataster als Grundlage für Erarbeitung des Grundbuchs wandelte sich in etwas gans anderes um, als die Vorschriften des neuen Jugoslawiens die Pflicht dessen Anpassung mit dem Grundbuch (1953) und danach auch mit dem wirklichen Zustand auf dem Feld (1965 bzw. 1967) weggelassen hatten. Die Bestimmungen, mit welchen die Eintragung der ohne rechtliche Grundlage vollzogenen Änderungen verboten waren, und Knüpfung der Eintragung an Bedingung der Steuerzahlung trugen zusätzlich der Bildung eines falchen Zwecks des Liegenschaftskatasters bei, indem sie den Anschein der rechtlichen Charakters der Evidenz schufen. Ein erheblicher Mangel der einheitlichen Evidenz ist die Tatsache, dass faktische Angaben aus dem Kataster in diese Evidenz als rechtliche Daten eingetragen werden, und zwar ohne rechtliche Grundlage. Das Liegenschaftskataster selbst, seine Aktualität und personelle Ausstattung der zuständigen Behörden wurden mehrfach seitens der Versammlung der Republik Serbien kritisiert, womit klar wird, dass der Grund für Einführung der einheitlichen Evidenz kein objektives Bedürfnis war, sondern ein eindeutiges und einzelnes Interesse der Landesvermessungsämter, welche ihre nicht abeschlossenen Geschäfte einkassiert hatten und den Ausgang aus dieser Lage in der Einführung der einheitlichen Evidenz sahen. Die Versammlung der Republik Serbien stimmte mit der Einführung der neuen Evidenz erst dann zu, als als Leiterin des Landesvermessungsamtes der Stadt Belgrad die Ehefrau des Vorsitzenden dieser Versammlung bestellt wurde, und zwar aufgrund der falsch dargestellten Angaben über die experimentelle Anwendung des neuen Systems in einigen Katastergemeinden. Deshalb wird vorgeschlagen, dass eine Erneuerung des Liegenschaftskatasters als bloß faktischer Evidenz und des Grundbuchs als seitens dem Gericht geführter rechtlicher Evidenz der Liegenschaften vorgenommen werden soll.

Hauptwörter: *Liegenschaftskataster. – Grundbuch. – Einheitliche Evidenz.*

Манојло Миладиновић*

КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ
стање и тенденције развоја

УВОД

Евиденција непокретности у Србији вођена је до 1988. године у земљишним књигама, књигама тапија и катастру земљишта. Огроман технолошки напредак, социјалне промене, глобализација и све шире везе пословних односа са њиховим легалним институцијама и последицама на околину, вршили су притисак на системе евиденције који се нису могли адаптирати новим захтевима и великом развоју. Због тога је у Србији дошло до реформе система непокретности, па је 1988. године усвојена тзв. јединствена евиденција непокретности, односно катастар непокретности.

До ове реформе је дошло након вишегодишње стручне и политичке расправе. Данашњим Законом о катастру и уписима права на непокретностима уређени су основни принципи државног премера непокретности, катастра непокретности, катастра водова и уписа права на непокретностима, као и њихово одржавање и обнова.

Катастарски систем у Србији представља институцију која инвентарише и региструје све типове права и ограничења на непокретностима (земљишту, зградама, становима и пословним просторијама као посебним деловима зграда и другим надземним и подземним објектима). Подаци о непокретностима прикупљају се и утврђују државним премером непокретности.

У првом поглављу дат је историјат и развој идеје о катастру непокретности, а у другом – преглед садашњих прописа о катастру непокретности. Организација Републичког геодетског завода као државног органа за обављање послова на државном премеру и изради катастра непокретности, приказана је у трећем поглављу, док су постигнути резултати у изради и одржавању катастра дати у поглављу четвртом. У поглављу петом реч је о програмирању

* Др Манојло Миладиновић, редовни професор Грађевинског факултета у Београду.

радова, а у шестом о технологији прикупљања података о непокретностима. У седмом поглављу образложен је значај информационог система премера и катастра непокретности, као подсистема геодетског информационог система, а у осмом поглављу изложене су тенденције развоја и визија будућности катастарског система у Србији који се већ данас налази на високом нивоу развоја. Поглавље девето представља закључак чланка а на самом крају су литература и прилози.

1. ИСТОРИЈАТ ИДЕЈЕ И РАЗВОЈ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Скупштина СР Србије је 1. октобра 1976. године разматрала стање и проблеме евиденције непокретности на територији Републике Србије и констатовала да се евиденције непокретности воде у земљишним књигама, књигама тапија и катастарском операту катастра земљишта.

Закључено је да подаци о непокретностима у земљишној књизи и књизи тапија не одговарају фактичком стању, и да из тог неслагања проистичу штетне материјалне последице по друштво у целини.

Стање у катастру земљишта у већој мери одговара фактичком стању, али је недостатак био у томе што он није доказ о својини и другим правима, већ је само доказ о поседовном стању, али зато служи као основа за опорезивање, израду просторних и урбанистичких планова, уређење грађевинских подручја и земљишне територије (комасација, арондација, експропријација и др.), за пружање података за разна стручна, научна и статистичка истраживања и за друге сврхе и потребе.

Због неусаглашеног стања између земљишне књиге и књиге тапија са једне и катастра земљишта са друге стране, сваким даном су настајале све веће и све озбиљније тешкоће, не само за грађане и кориснике друштвене својине већ и за судове и органе управе, односно друштво у целини.

Како су у обе евиденције идентични подаци о непокретностима и правни основи (документација) на основу којих се врши упис, то се указивало на могућности обједињавања и стварања нове, јединствене евиденције права на непокретностима.

И најзад, задржавање двојне евиденције о непокретностима наметало је потребу отклањања постојећих нетачности и међусобних неслагања, а посебно се наметнуо проблем стварања нове земљишне књиге за 4.727 од укупно 5.834 катастарске општине Србије где ова не постоји. Констатовано је да устројавање нове

земљишне књиге и у ових 4.727 катастарских општина не би дало гаранцију за побољшање стања евиденције у односу на досадашње.

Савезно извршно веће и извршна већа скупштина социјалистичких република и аутономних покрајина бивше СФРЈ, на предлог Координационог одбора за имовинскоправне односе, у марту 1985. године донели су Ставове о заједничким основама евиденције некретнина и права на некретнинама, у којима је констатовано да „стварно стање евиденције некретнина и права на некретнинама скоро у свим републикама и покрајинама не задовољава, јер због застарелости, неажурности и ограничености података не може пратити настале промене, како у области друштвених односа, тако и односа у простору" и да „постоји наглашена друштвена потреба и интерес за целовитом, потпуном, савременом и ажурном евиденцијом свих некретнина и права на некретнинама која би користила заштити некретнина у друштвеном власништву, стицању, преносу, ограничењима или укидању права на некретнинама, решавању имовинскоправних односа, спровођењу пореске политике, савременом и рационалном просторном планирању и уређењу простора, давању статистичких података за планирано усмеравање привредног развоја, праћењу обима и граница остваривања права својине у власништву грађана" итд.

Истовремено је закључено да евиденција о непокретностима и права на непокретностима треба да буде јединствена и тако нормирана да садржи техничке податке о непокретностима и податке о стварним и другим правима и непокретностима. Из евиденције непокретности треба да је видљиво целокупно фактичко и правно стање у погледу уписаних непокретности. Евиденција непокретности треба да служи као основна евиденција за формирање других допунских евиденција непокретности, било у оквирима истог или другог органа (евиденција комуналних инсталација и уређаја, шума, вода, саобраћајница, пореских обвезника и др.), те да буде тако постављена да се врста и обим података могу проширити и допунити новим подацима и да се могу повезати са другим евиденцијама и базама података о становништву и простору. *Саставни део евиденције о непокретностима морају бити подаци премера, чије прикупљање и обрада треба да се врши на начин који ће омогућити коришћење тих података за целу територију друштвене заједнице.* Евиденција непокретности треба да је заснована на начелима: јавности уписа непокретности (публицитета), законитости уписа (легалитета), првенственог реда уписа (приоритета), једноставности и прегледности уписаних стања, поузданости уписаних података, економичности, ефикасности и експедитивности у вођењу евиденције и обавезности коришћења података из евиденције непокретности, како у правном промету тако и од државних органа и правних субјеката. Поред наведених мера, да

би се у евиденцији непокретности обезбедио и стално одржавао склад између фактичког и правног стања, треба утврдити да су послови евиденције непокретности од општег интереса за државу. Евиденција непокретности треба да се врши у границама општина, у којима би катастарска општина била основна територијална јединица премера и катастра непокретности, а основна јединица у границама катастарске општине, за коју се вежу остали подаци, јесте катастарска парцела. Јединица евидентирања треба да је правно јединствена целина непокретности или скупност непокретности истог власника (сувласника) односно корисника (сукорисника), тј. раније земљишнокњижно тело. У срединама где се врши премер или комасација у оквиру јединственог поступка излагања, поред проверавања техничких података премера, треба у свим случајевима извршити проверавање и утврђивање носиоца права на непокретностима, јер подаци о правима на непокретностима, уписани у постојећој земљишној књизи и катастарском операту, због неслагања са фактичким стањем, у највећем броју случајева неће моћи да се преузму у евиденцију непокретности.

Проверавање и утврђивање носилаца права на непокретностима треба да врши исти орган који врши проверу техничких података.

Документација евиденције непокретности треба да је тако конципирана да садржи основне податке о непокретностима и правима на непокретностима (све податке који су до сада вођени у катастру земљишта и земљишној књизи и нове податке) и на такав начин који ће омогућити брзо опслуживање грађана и организација. Обрада и одржавање евиденције непокретности треба да се у принципу врши применом рачунара на заједничким стандардима, с обзиром на то да се тиме омогућује обједињавање већег броја података, брже евидентирање промена, благовремено опслуживање корисника, те економичнији и ефикаснији рад и укључивање у информационе системе државних органа.

Евиденцију непокретности треба да води надлежни орган управе, организационо и кадровски прилагођен насталој потреби, и то према управном поступку и посебним процесним одредбама садржаним у законима о евиденцији непокретности и права на непокретностима.

Сагласно наведеним ставовима, априла 1983. утврђен је Нацрт закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, а после низа истраживања, анализа, извештаја и констатација, Скупштина Србије, 27. априла 1988, доноси Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, којим се прописује устројавање система јединствене евиденције непокретности и права на непокретностима.

Полазне основе за доношење овог закона биле су већином одредбе ранијег Закона о премеру и катастру земљишта, а у складу са концепцијом о јединственој евиденцији, задржана су начела земљишних књига, односно правних правила земљишнокњижног права: начело уписа, начело тачности, начело легалитета, начело првостепеног уписа и начело јавности уписаних података. Једна од битних новина била је у томе што се, уместо дотадашњег уписа права на непокретностима само на основу захтева странке, уводи начело официјелности, тј. уписа по службеној дужности.

Преузето је све што се у пракси показало да одговара потребама друштва у погледу вршења државног премера и израде и одржавања евиденције о непокретностима, са циљем да нова евиденција буде приступачна, тј. да форма уписа буде једноставна, а процедура уписа јасна и непосредна.

Пре него што је донела одговарајући подзаконски акт, у марту 1989. године, Републичка геодетска управа СР Србије донела је Инструкцију за излагање на јавни увид података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивање права на непокретностима, којом су ближе разрађена нека питања катастра непокретности и уписа права на непокретностима.

Реализација концепције јединствене евиденције непокретности огледа се и у тада донетим републичким законима бивше СФРЈ, по којима сви послови уписа права на непокретности прелазе искључиво у надлежност општинских органа за геодетске послове, а земљишнокњижна одељења судова престају са радом. То су Закон о премјеру и катастру некретнина СР Босне и Херцеговине од 11. јула 1984. и Закон о премјеру, катастру и уписима права на непокретностима СР Црне Горе од 12. октобра 1984. године.

2. ПРОПИСИ О КАТАСТРУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Законски прописи

Као што је већ речено, први пропис којим је регулисано питање целовите евиденције непокретности јесте Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима који је донет 1988. године (*Службени гласник СР Србије* број 17/88).

Закон је у основним одредбама садржао одређена начела која су разрађена и конкретизована у осталим деловима закона, и то: премер непокретности, катастар непокретности (катастарске територијалне јединице, катастарско класирање и бонитирање земљишта, излагање на јавни увид података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивање права на непокретностима, израда катастарског операта), уписи права на непокретности, одржавање премера и катастра непокретности, обнова премера и

катастра непокретности, геодетски радови за посебне потребе, чување и коришћење података премера и катастра непокретности, међусобни односи органа управе надлежних за геодетске послове, казнене одредбе, прелазне и завршне одредбе.

Према овом закону, нова евиденција садржи просторну и правну компоненту сваке непокретности и устројава се на основу података из земљишне књиге и катастра земљишта, с тим што се ти подаци не преузимају директно већ се претходно излажу на јавни увид, како би се усагласило правно и фактичко стање.

Суштина законских решења (која су се мало разликовала од правних правила земљишнокњижног права и која су проистекла из дотадашње судске праксе била је у томе да се право коришћења и располагања на непокретностима у друштвеној својини и право својине уписује: за земљиште у лист А; за зграду, стан, посебан део зграде, породичну стамбену зграду, зграду за одмор и опоравак, пословну просторију, економску зграду и друге грађевинске објекте – у лист В; а терети и ограничења уписују се у Г лист непокретности.

Уписи права на непокретностима врше се: по самом закону; по основу правноснажне одлуке надлежног органа; на основу самоуправног споразума, односно уговора о преносу непокретности са једног на друго друштвено правно лице о замени непокретности друштвене својине; на основу уговора о отуђењу непокретности из друштвене својине и о замени непокретности у друштвеној својини за непокретност на којој постоји право својине; на основу уговора о прибављању непокретности у друштвену својину; на основу уговора о преносу права на непокретности између носилаца права својине; на основу правноснажног решења о расподели комасационе масе и на основу споразума о накнади за експроприсану непокретност, акта о заснивању сусвојине на непокретности у друштвеној својини и других аката о конституисању права на непокретностима у складу са законом.

Приликом уписа заложног права на непокретности уписује се и новчани износ дуга због којег је заложно право установљено.

Уписом права располагања и коришћења непокретности у друштвеној својини и права својине на грађевинским објектима који су изграђени без дозволе, када је таква дозвола била услов за градњу, или прекорачењем овлашћења из дозволе, као и уписом ових права на грађевинским објектима који немају употребну дозволу, корисник не стиче права која има корисник са дозволом, нити се ослобађа обавезе да одговарајућу дозволу накнадно прибави.

За упис права на непокретности надлежна је општинска, односно градска геодетска управа општине, односно града на чијој се територији налази непокретност.

Републичка геодетска управа је вршила надзор над спровођењем закона и обезбеђивала непосредну стручну помоћ општинској, односно градској управи у извршавању њених задатака.

Најзад, у катастарској општини за коју је израђен катастар непокретности у складу са одредбама закона, даном почетка његове примене престале су да важе земљишне књиге, књиге тапија и катастар земљишта. Преузимање радника земљишнокњижних одељења општинских судова, средстава за рад, опреме и инвентара од стране општинске, односно градске геодетске управе извршавало се по посебном акту општине.

Након доношења Устава Републике Србије, односно када је територија Републике Србије постала јединствена и неотуђива, извршене су измене и допуне Закона из 1988. године и донет је, као и у другим областима, нови Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник Републике Србије* број 28/90).

Након четворогодишње примене претходних закона и Инструкције, уочили су се одређени недостаци у претходним решењима па је, након двогодишње припреме и широких консултација око Нацрта закона, у оквиру Републичког геодетског завода, 1992. године донет нови Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник РС* број 83/92) који је данас на снази и који је више пута допуњаван и мењан (*Службени гласник РС* бр. 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96).

Овим законом данас се на савремен начин уређују сва битна питања везана за државни премер непокретности, катастар непокретности, катастар водова и уписе права на непокретностима, као и њихово одржавање и обнова.

Многе одредбе овог закона преузете су из претходних закона уз неопходно усклађивање са Законом о министарствима и прописима из области планирања и уређења простора и насеља, изградње објеката, градског грађевинског земљишта, информационог система Републике Србије итд.

Поред основних одредаба, Закон садржи и следеће делове:

- техничка документација за извођење геодетских радова,
- основни геодетски радови,
- премер непокретности и водова,
- катастар непокретности (заједничке одредбе, катастарске територијалне јединице, катастарско класирање и бонитирање земљишта),
- упис права на непокретностима (заједничке одредбе, излагање на јавни увид података премера и катастарског класирања

земљишта и утврђивања права на непокретностима, израда катастарског операта),

- катастар водова,
- одржавање премера, катастра непокретности и водова (заједничке одредбе, упис права у поступку одржавања),
- обнова премера и катастра непокретности,
- геодетски радови за посебне потребе,
- геодетски информациони систем,
- инспекцијски надзор,
- чување и коришћење података премера, катастра, непокретности и водова,
- казнене одредбе, и
- прелазне и завршне одредбе.

Закон у основним одредбама под непокретностима подразумева: земљишта, зграде, станове и пословне просторије као посебне делове зграда и друге грађевинске објекте (надземне и подземне).

Катастар непокретности је јавна књига која представља основну евиденцију о непокретностима и правима на њима.

Катастар водова је евиденција у којој су утврђени подаци о водовима.

Подаци о хоризонталној и висинској представи територије Републике Србије, о непокретностима, о носиоцу права својине и других стварних права на непокретностима, прикупљају се и утврђују у поступку премера, одржавања премера и другом поступку утврђеном законом, и обезбеђују се као подаци од интереса за Републику. Вршење премера и израда катастра непокретности, њихово одржавање и обнова и уписи права на непокретностима – послови су од општег интереса за Републику.

Премер и израда катастра непокретности врши се на основу средњорочних и годишњих програма радова. Средњорочни програм доноси Влада Републике Србије, а годишњи Републички геодетски завод.

Стручне и управне послове који се односе на премер и израду катастра непокретности и водова, њихово одржавање и обнову и уписе права на непокретностима обавља Републички геодетски завод, осим послова на извршавању премера и изради посебних евиденција о непокретностима које, за своје потребе, обављају органи надлежни за послове одбране. Одређене стручне послове могу обављати и предузећа, друге организације или радње које су

регистроване за извођење ових радова, на начин, у случајевима и под условима утврђеним законом. Републички геодетски завод уступа извођење радова прикупљањем понуда.

Новина у закону су одредбе о обавезној *изради техничке документације* на основу које се изводе геодетски и други радови. Техничка документација јесте скуп пројеката који се израђују ради утврђивања концепције геодетских радова, разраде услова и начина извођења радова, а може се користити и за потребе одржавања премера и катастра непокретности. Техничка документација обухвата идејни пројекат, главни пројекат и пројекат изведеног стања. Цео поступак израде техничке документације регулисан је одредбама чл. 15а–15е Закона.

Основни геодетски радови јесу радови који обухватају: пројектовање, одређивање и одржавање астрономско-геодетске, тригонометријске, нивелманске и гравиметријске мреже, обраду мерења извршених у овим мрежама и одређивање сталних геодетских тачака методама глобалног позиционирања.

Поступак *премера непокретности* регулисан је одредбама чл. 16–36 Закона.

Катастар непокретности садржи податке о земљишту (назив катастарске општине, број, облик, површина, начин коришћења, бонитет, катастарска класа и катастарски приход катастарске парцеле), зградама, становима и пословним просторијама као посебним деловима зграда (положај, облик, површина, начин коришћења, спратност и собност) и другим грађевинским објектима, као и податке о правима на њима и носиоцима тих права, теретима и ограничењима. Катастар непокретности садржи и податке о држаоцима непокретности, у случајевима утврђеним законом. Претходни подаци утврђују се и уписују у катастар непокретности у односу на катастарску општину и катастарску парцелу.

Катастар непокретности састоји се од:

1) радног оригинала плана;

2) збирке исправа и

3) катастарског операта.

Катастарски операт се састоји из:

1) листова непокретности;

2) списка катастарских парцела;

3) сумарника катастарског прихода;

4) збирног прегледа површина и катастарског прихода према начину коришћења и катастарским класама;

5) азбучног прегледа власника, носилаца права коришћења и држалаца непокретности.

Лист непокретности садржи податке о: 1) земљишту (А лист); 2) носиоцу права на земљишту (Б лист); 3) згради, стану и пословној просторији као посебном делу зграде, и другим грађевинским објектима и носиоцима права на њима (В лист); 4) теретима и ограничењима (Г лист). Лист непокретности обухвата све катастарске парцеле које припадају истом носиоцу права на земљишту и објекте на тим парцелама, а које се налазе у истој катастарској општини. Носиоцем права, у смислу Закона, сматра се власник непокретности, носилац права коришћења на непокретностима у државној својини, односно носилац права у погледу располагања, коришћења и управљања на непокретностима у друштвеној својини.

Израда катастра непокретности обухвата: утврђивање катастарске територијалне јединице, прикупљање података о непокретностима и правима на њима које не садржи катастар земљишта, катастарско класирање и бонитирање земљишта, излагање на јавни увид података из катастра земљишта, података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивање података о правима на непокретностима, израду катастарског операта и устројавање збирке исправа.

У поглављу о *упису права на непокретностима* унете су нове одредбе у чл. 58а–58и којима се прецизирају уписи, односно то да се у катастар непокретности уписују право својине и друга стварна права на непокретностима, одређена облигациона права која се односе на непокретности, реални терети и ограничења у располагању непокретностима који су одређени законом, као и држалац непокретности.

Право својине на непокретности може се уписати као својина одређеног лица, као сусвојина, заједничка својина и етажна својина. На непокретностима у друштвеној својини као носилац права уписује се правно лице које на тој непокретности има права у погледу располагања. На непокретностима у државној својини, поред носиоца права својине, уписује се и носилац права коришћења, односно корисник непокретности. На градском грађевинском земљишту уписује се и право коришћења ранијег сопственика земљишта, односно право коришћења другог лица стечено у складу са законом.

Упис права на непокретностима према одредбама Закона врши се: 1) по самом закону; 2) на основу правноснажне одлуке надлежног органа; 3) на основу исправе о правном послу сачињене у складу са законом; 4) на основу споразума о накнади за експро-

присану непокретност; 5) на основу другог акта о конституисању права на непокретностима, у складу са законом.

Уписи у катастар непокретности јесу: 1) укњижба; 2) предбележба; 3) забележба.

Хипотека се уписује у одређеном новчаном износу. За потраживања на која се плаћају камате уписује се и висина камате.

До уписа права својине на згради или другом грађевинском објекту изграђеном без дозволе када је дозвола услов за градњу, или прекорачењем овлашћења из дозволе, као и уписа овог права на згради или другом грађевинском објекту за који није издата употребна дозвола, подаци о објекту и држаоцу уписују се у В лист непокретности. На земљишту изван подручја градског грађевинског земљишта, врши се упис права својине и на згради или другом грађевинском објекту изграђеном без дозволе када је дозвола услов за градњу, или прекорачењем овлашћења из дозволе, као и на згради или другом грађевинском објекту за који није издата употребна дозвола, ако носилац права на том објекту има својину на земљишту, с тим што се носилац права не ослобађа обавезе да одговарајућу дозволу прибави. У случају када је објекат изграђен на земљишту на коме градитељ нема својину, градитељ објекта уписаће се као држалац објекта у В лист непокретности. У Г лист непокретности ставља се забелешка да је објекат изграђен без дозволе или прекорачењем овлашћења из дозволе, односно да за објекат није издата употребна дозвола. На начин прописан у закону поступиће се и у случају градње објекта на туђем земљишту када дозвола није била услов за градњу.

За упис права на непокретности надлежан је Републички геодетски завод – организациона јединица у општини на чијој се територији налази непокретност.

Излагање на јавни увид података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивање права на непокретностима регулисано је одредбама чл. 59–69ж Закона. Навешћемо само неке новине и битне одредбе у односу на претходна решења.

Подаци премера непокретности и подаци о катастарском класирању земљишта излажу се на јавни увид, по правилу, за целу катастарску општину на подручју катастарске општине за коју се врши излагање. У поступку излагања утврђују се право својине и друга стварна права, као и други подаци који се односе на непокретности.

Послове у вези са излагањем на јавни увид података обавља комисија која се састоји од председника и два члана; председник и чланови комисије имају своје заменике. За председника комисије именује се дипломирани правник са положеним правосудним испи-

том. Један члан комисије мора бити геодетски стручњак, са најмање вишом стручном спремом и положеним испитом за запослене у органима државне управе, а други члан комисије именује се из реда грађана са подручја катастарске општине за коју се врши излагање. Комисију образује Републички геодетски завод.

Против коначног решења Републичког геодетског завода донетог по жалби из члана 67 Закона не може се покренути управни спор.

У катастарским општинама у којима постоји катастар земљишта излагање података и утврђивање права на непокретностима врши се на следећи начин: 1) прикупљају се подаци о непокретностима, правима на њима и носиоцима права које не садржи катастар земљишта; 2) прикупљени подаци се сређују, везују са подацима о катастарској парцели и упоређују са подацима из катастра земљишта. У погледу поступка надлежност органа за излагање на јавни увид података, оглашавање, позивање, достављање података, подношење приговора на податке, подношење правних средстава и др. – сходно се примењују одредбе чл. 59 до 69 Закона. У случају из претходног става, за носиоца права на земљишту комисија одређује једно од следећих лица, према стању последњег уписа у катастру земљишта: 1) лице које је у катастру земљишта уписано до 6. априла 1941. године; 2) лице које је у катастру земљишта уписано после 6. априла 1941. године, ако је тај упис извршен на основу исправе која је у време уписа била подобна за стицање права на земљишту; 3) лице које није уписано на основу исправе у смислу тачке 2) овог става а уписано је у катастар земљишта устројен после 6. априла 1941. године, на основу података из пописног катастра и првог премера; 4) лице које поседује објекат на земљишту за који у време изградње није било прописано издавање грађевинске дозволе, односно објекат изграђен на основу грађевинске дозволе надлежног органа, под условом да је и моменту градње, односно издавања дозволе то лице, или његов правни претходник, било уписано у катастар земљишта. Изузетно од наведеног, комисија ће за носиоца права на земљишту одредити лице које није уписано у катастар земљишта у смислу тог става, а комисији приложи исправу подобну за стицање, односно упис права у смислу закона, ако то право изводи од лица које је могло бити одређено за носиоца права у смислу закона.

Ако се применом одредаба из закона не може утврдити лице које испуњава услове за носиоца права на земљишту, лице које је последње уписано у катастар земљишта уписаће се као држалац земљишта, уколико је у његовом поседу. Ако нема лица, као држалац земљишта уписаће се лице које није уписано у катастар земљишта, ако се из прикупљених података, на начин и по поступ-

ку из чл. 59 до 69 Закона, утврди да је у поседу земљишта. Ове одредбе неће се примењивати у случају одређивања носиоца права на градском грађевинском земљишту. Лице које комисија, у складу са одредбама Закона, одреди за носиоца права на земљишту, односно за држаоца на земљишту, одредиће се за носиоца права на објектима, односно држаоца објеката на земљишту, сагласно закону. Изузетно од претходног става, лице које је, у смислу закона, на основу грађевинске дозволе изградило објекат, односно његов правни следбеник, уписаће се као власник објекта, ако су на објекту изведени знатнији радови (објекат стављен под кров) у складу са грађевинском дозволом, с тим што је то лице дужно да прибави употребну дозволу у року од годину дана од дана почетка примене катастра непокретности. Ако се употребна дозвола не прибави у прописаном року, Републички геодетски завод – организациона јединица у општини, по службеној дужности брисаће упис права извршен у смислу закона, и извршити упис држаоца објекта.

Државина уписана у складу са одредбама Закона, сматра се законитом и савесном од дана уписа. На захтев лица које је уписано као држалац земљишта, односно његовог правног следбеника, извршиће се упис права на земљишту у корист тог лица, ако је од дана почетка примене катастра непокретности протекло две године и ако треће лице не захтева упис права на основу исправе из члана 69а, став 4 Закона. Захтев за упис права у смислу закона, треће лице може поднети у року од две године од дана почетка примене катастра непокретности. У случају кад Републички геодетски завод – организациона јединица у општини нађе да је захтев основан, донеће решење о дозволи уписа права трећег лица и брисању држаоца земљишта.

У катастарским општинама у којим поред катастра земљишта постоји и земљишна књига, односно књига тапија, излагање података и утврђивање права на непокретностима врши се на следећи начин: 1) прикупљају се подаци о непокретностима, правима на њима и носиоцима права која не садржи катастар земљишта; 2) прикупљени подаци се сређују и везују са подацима о катастарској парцели садржаним у катастру земљишта, а затим упоређују са подацима у земљишној књизи, односно књизи тапија. У случају неслагања података из катастра земљишта са подацима из земљишне књиге, односно књиге тапија, извршиће се њихово усклађивање, с тим што основу за излагање података о правима чине подаци из земљишне књиге, односно књиге тапија, а основу за излагање осталих података о непокретностима чине подаци из катастра земљишта и прикупљени подаци о непокретностима. Подаци о непокретностима прикупљени и сређени у смислу закона, као и подаци које садрже катастар земљишта и земљишна књига, односно књига тапија, излажу се на јавни увид сходном применом

одредаба чл. 59 до 69 Закона. Изузетно, носиоцу права неће се достављати подаци на прописаном обрасцу у смислу члана 63, став 1 Закона, а позив ће се доставити носиоцу права само у случају неслагања података из катастра земљишта и земљишне књиге, односно тапија, као и у случају кад ималац правног интереса оспори податке. За носиоца права на непокретности комисија ће одредити лице које је последње уписано у земљишној књизи, односно књизи тапија, односно лице које комисији приложи исправу подобну за стицање права у складу са законом, на основу које то право изводи из права лица које је последње уписано.

Општински суд (општинска управа) дужан је да Републичком геодетском заводу, на његов захтев, најкасније до почетка излагања достави земљишну књигу или њен део, односно књигу тапија, за катастарску општину (или њен део) за коју се врши излагање. Од дана достављања земљишне књиге, односно књиге тапија, не проводе се промене у тој књизи за катастарску општину или њен део, за коју се врши излагање, а изводе из те књиге оверава земљишнокњижни суд.

У току излагања на јавни увид података отклањају се несагласности између података у катастру земљишта и земљишној књизи, односно књизи тапија.

На захтев суносилаца права на непокретности чије је право утврђено у поступку излагања података на јавни увид, комисија може извршити развргнуће имовинске заједнице, под условом да међу њима нису спорни идеални и реални делови. О развргнућу имовинске заједнице комисија саставља посебан записник који има снагу извршне исправе и чува се у збирци исправа.

Поступак излагања сматра се окончаним кад комисија преда Републичком геодетском заводу – организационој јединици у општини оверене листове непокретности (заједно са збирком исправа), у које су подаци унети у складу са чланом 69 Закона и на основу коначних решења Републичког геодетског завода донетих по приговорима.

По завршеном излагању на јавни увид података премера непокретности и катастарског класирања земљишта, као и података о правима на непокретностима, израђује се *катастарски операт*, посебно за сваку катастарску општину, или део катастарске општине, и устројава се збирка исправа. Поступак израде катастарског операта регулисан је одредбама чл. 70–72 Закона.

Поступак израде *катастра водова* регулисан је чл. 73–79 Закона.

Катастар водова израђује се на основу података добијених снимањем водова и документације о водовима којом располажу

државни органи, предузећа и друге организације. У циљу израде катастра водова државни органи, предузећа и друге организације дужни су да омогуће коришћење документације о водовима којом располажу.

Катастар водова се састоји од:

1) елабората о оригиналним теренским подацима добијеним снимањем водова:

2) планова појединих водова;

3) прегледних планова свих водова;

4) описа карактеристичних података о водовима;

5) регистра водова.

Катастар водова израђује се по катастарским општинама. Кад Републички геодетски завод утврди да је нови катастар водова израђен у складу са прописима, он решењем потврђује катастар водова и даје га организационој јединици у општини на коришћење и одржавање.

Одржавање премера, катастра непокретности и водова регулисано је чл. 97–106 Закона.

Одржавање премера, катастра непокретности и водова обухвата: 1) праћење и утврђивање насталих промена на непокретностима које су од утицаја на податке премера и катастра непокретности и водова; 2) контролу преношења на терен података из урбанистичких планова који су од утицаја на податке премера и катастра непокретности; 3) провођење утврђених промена у елаборату премера, планова, карти и катастарском операту и катастру водова; 4) обнављање белега сталних геодетских тачака које служе за одржавање премера; 5) упис промена права на непокретностима; 6) прикупљање и обраду података о променама које настају постављањем нових и реконструкцијом или престанком коришћења постојећих водова; 7) праћење, утврђивање и провођење промена података о просторним јединицама за које је по закону надлежан Републички геодетски завод.

Републички геодетски завод – организациона јединица у општини доноси решење о дозволи уписа промене на непокретностима у катастарском операту, када утврди да су за то испуњени услови прописани овим законом.

У решењу којим се дозвољава упис права на непокретностима, непокретности се морају означити подацима из катастарског операта.

Кад се упис врши на основу акта надлежног органа, или исправе о правном послу, а у акту или исправи непокретности нису

означене према подацима премера и катастра непокретности, орган који врши упис затражиће од органа који је акт донео, или од лица које тражи упис, односно у чију се корист упис врши, да у одређеном року недостатке отклони.

Републички геодетски завод решењем ће одбити упис ако орган, односно лице, не поступи по захтеву. Ко сматра да је уписом права на непокретности повређено његово књижно право, може тужбом надлежном суду тражити брисање уписа. Суд код кога је покренута парница, обавестиће Републички геодетски завод – организациону јединицу у општини, о покретању парнице, у ком случају ће се у Г листу непокретности забележити покретање поступка.

Обнова премера и катастра непокретности обухвата поновно вршење премера, геодетске радове у вези са комасацијом земљишта, катастарско класирање и бонитирање земљишта и израду новог катастарског операта. Изузетно, када не постоји потреба за обновом премера, може се вршити само обнова катастарског класирања и бонитирања земљишта.

Обнова премера и катастра непокретности и уписа права на непокретности врши се кад се појави знатно неслагање података премера и катастарског операта са стањем на терену, које се не може отклонити мерама редовног одржавања. При спровођењу комасације на делу катастарске општине цени се оправданост потребе обнове премера за део катастарске општине који није унет у комасациону масу, или се врши усаглашавање стања у постојећој евиденцији са стварним стањем на терену у циљу устројавања катастра непокретности. Одлуку о обнови премера и катастра непокретности доноси Влада Републике Србије.

Извођење *геодетских радова за посебне потребе* регулисано је чл. 112–122 Закона. Геодетски радови за посебне потребе јесу: 1) израда топографских планова за потребе урбанистичког и другог планирања и пројектовања; 2) преношење на терен података из урбанистичких и других планова и пројеката; 3) геодетски радови у инжењерско-техничким областима; 4) обнова граница катастарских парцела на основу података важећег премера; 5) идентификација катастарских парцела. Појединим одредбама из овог поглавља уређена су питања: испуњености услова за извођење радова за правна лица и радње, пријава радова, доношење решења о проширењу обима радова за прикупљање података за премер и катастар непокретности, надзор над извођењем радова, достава елабората премера Републичком геодетском заводу и њихово потврђивање и др.

Сагласно чл. 123–126 Закона, Републички геодетски завод организује обављање послова који се односе на изградњу, развој, пројектовање и реализацију *геодетског информационог система*, као подсистема информационог система Републике Србије.

Посебна законска новина јесте увођење инспекцијског надзора (чл. 126а–126в). Инспекцијски надзор над применом одредаба Закона којима се уређује извођење геодетских радова и израда техничке документације, врши министарство надлежно за послове геодезије, преко геодетског инспектора.

Подаци о основним геодетским радовима, архивски оригинали плана и оригинали карата бонитирања земљишта, са описима педолошких профила и резултатима лабораторијских анализа узорака и оригинални записници о омеђавању катастарских општина, *чувају се у посебном архиву Републичког геодетског завода*. Подаци премера, катастра непокретности и катастра водова чувају се у посебно обезбеђеним просторијама код Републичког геодетског завода. Планови, геодетски елаборати и катастарски операт не могу се износити из просторија Републичког геодетског завода. Преписи и копије оригиналних података премера могу се издавати само заинтересованим државним органима и организацијама и органима и организацијама јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе.

Републички геодетски завод дужан је да на захтев носиоца права, односно имаоца правног интереса на непокретности, изда уверење о чињеницама уписаним у катастар непокретности.

У прелазним и завршним одредбама унета је и следећа одредба: до дана потврђивања катастарског операта, на подручјима на којима је извршен премер и израђен катастар земљишта или урађен пописни катастар, устројена земљишна књига или књига тапија на основу ранијих прописа, користиће се постојећи премер и катастар земљишта, односно пописни катастар, земљишна књига, односно књига тапија.

Подзаконска акта

Сагласно овом закону, Републички геодетски завод доноси прописе о техничким нормативима, методама и начину рада који се примењују у премеру, обнови премера, изради катастра непокретности и катастра водова и њиховом одржавању, код израде и контроле техничке документације, код метеоролошког обезбеђења геодетских радова и њихове стандардизације и код извођења основних геодетских радова и геодетских радова за посебне потребе и прописе који се односе на уписе права на непокретностима.

Министарство надлежно за послове геодезије прописује садржину и начин вођења дневника радова и књиге, и садржину и начин вршења геодетских радова у инжењерско-техничким областима.

Пре израде и доношења одговарајућих правилника, Републички геодетски завод је претходно донео неколико инструкција којима су ближе разрађене поједине одредбе Закона, и то: 1. Инструкцију за прикупљање података о непокретностима (октобра 1996), 2. Инструкцију за израду оригинала базе података дигиталног катастарског плана (новембра 1996), 3. Инструкцију о претходним радовима за израду техничке документације геодетско-техничких радова у поступку израде катастра непокретности (децембра 1996), 4. Инструкцију за одржавање премера и катастра земљишта (фебруара 1997), 5. Инструкцију за одржавање геодетске основе за снимање детаља (фебруара 1997), 6. Инструкцију за одржавање катастра земљишта (јануара 2000), 7. Правилник о формирању, одржавању, дистрибуцији и архивирању базе података дигиталног геодетског плана (*Службени гласник РС* број 37/95).

Вишегодишњом практичном применом ових прописа уочени су њихови недостаци и стечена драгоцена искуства на основу којих се приступило изради и доношењу одговарајућих правилника:

1. Правилник о изради и одржавању катастра непокретности (*Службени гласник РС* број 46/99),
2. Правилник о катастру водова (*Службени гласник РС* број 46/99),
3. Правилник о техничкој документацији за извођење геодетских радова (*Службени гласник РС* број 46/99),
4. Правилник за основне геодетске радове (*Службени гласник РС* број 46/99),
5. Правилник о геодетским радовима за посебне потребе (*Службени гласник РС* број 46/99),
6. Правилник о плановима и картама (*Службени гласник РС* број 27/2000).

1. Правилником о изради и одржавању катастра непокретности уређује се припрема за излагање на јавни увид података о непокретностима и правима на њима, формирање и одржавање катастра непокретности и издавање података из катастра непокретности. Подаци о непокретностима и правима на њима воде се на прописаним обрасцима одштампаним уз Правилник.

У лист непокретности (ПРИЛОГ 1) уписују се подаци о земљишту, згради, стану, пословној просторији и гаражи, као по-

себним деловима зграде, и другим грађевинским објектима; подаци о правима на непокретностима и о носиоцима тих права, као и подаци о теретима и ограничењима. Лист непокретности формира се тако да обухвата све катастарске парцеле које припадају истом носиоцу права (односно држаоцу) на земљишту у једној катастарској општини, у оквиру истог облика својине, заједно са објектима на тим парцелама. На тај начин поступиће се и у случају кад на земљишту постоји сусвојина са истим међусобним односом удела сувласника или заједничка својина са истим носиоцима права. Ако су делови једне парцеле уписани у различитим поседовним листовима, извршиће се спајање свих делова парцеле у једну парцелу и формираће се један сувласнички лист непокретности. За земљиште у државној својини лист непокретности се формира према носиоцу права коришћења, кориснику, држаоцу земљишта, односно држаоцу објекта (под условом да су за земљиште под објектом и земљиште за редовну употребу објекта формиране посебне парцеле). На неизграђеном градском грађевинском земљишту које је одузето од ранијег сопственика а које није дато на коришћење ради спровођења планиране намене, формира се лист непокретности према носиоцу права (град, односно општина на чијој се територији земљиште налази). За добра у општој употреби у државној својини формирају се посебни листови непокретности, који обухватају све непокретности исте врсте, а нарочито магистралне и регионалне путеве; улице кроз које ови путеви пролазе; локалне и некатегорисане путеве; железничке пруге; водно земљиште и водопривредне објекте. Скица уз лист В представља графички приказ посебног дела у оквиру зграде, односно у оквиру поједине етаже зграде, израђује се у погодној размери, с тим што се преградни зидови посебног дела не приказују на скици. Ова скица израђује се на захтев и о трошку носиоца права или држаоца зграде, односно посебног дела зграде.

Служба у општини на чијој територији се врши излагање обезбеђује организационе и техничке услове за излагање на јавни увид података о непокретностима и правима на њима. Комисија може почети излагање кад организациона јединица Републичког геодетског завода за катастар непокретности, после извршеног прегледа, у записнику о извршеном надзору дâ сагласност за почетак излагања.

Поступком излагања руководи председник комисије. Током поступка излагања води се записник, у складу са законом.

За носиоца права на непокретностима одређује се лице које је последње уписано у земљишној књизи или лице последње уписано у катастру земљишта, које испуњава услове да буде носилац права, односно лице које приложи исправу подобну за стицање

права, на основу које то право изводи из права лица које је последње уписано у земљишној књизи, односно катастру земљишта, у складу са законом. Правни континуитет између носилаца права, као један од услова за стицање права, постоји уколико се право изводи из права претходника. Правни континуитет постоји и када се са више исправа, подобних за стицање права на непокретностима, по основу којих нису проведене промене у земљишној књизи, односно катастру земљишта, доказује право на непокретностима, ако међу тим исправама постоји правни континуитет у односу на лице уписано у земљишној књизи, односно у катастру земљишта, које је могло бити одређено за носиоца права. Не захтева се правни континуитет са претходником у случају стицања права на земљишту по основу: комасације; враћања земљишта ранијим сопственицима, односно њиховим правним следбеницима у складу са законом; експропријације; доделе градског грађевинског земљишта (ако о томе постоји правноснажна одлука надлежног органа); по самом закону и на основу одлуке суда о стицању својине на оригинаран начин.

Поступак излагања сматра се окончаним кад комисија оверене листове непокретности, који садрже коначно утврђене податке о непокретностима и правима на њима, после извршеног прегледа од стране организационе јединице Републичког геодетског завода за катастар непокретности, преда служби за катастар непокретности заједно са управним предметима и елаборатом за излагање, ради формирања катастра непокретности.

Формирање катастра непокретности обухвата израду радног оригинала катастарског плана, збирке исправа и катастарског операта.

На основу података садржаних у листовима непокретности, катастарски приход обрачунава са аутоматском обрадом података уз примену одговарајуће лествице катастарског прихода за сваку парцелу плодног земљишта, зависно од њене површине, културе и класе. После извршеног обрачуна катастарског прихода, израђује се сумарник катастарског прихода и збирни преглед површина и катастарског прихода према начину коришћења и катастарским класама, као делови катастарског операта.

Одржавање катастра непокретности обухвата утврђивање насталих промена на земљишту, зградама и другим грађевинским објектима, односно њиховим посебним деловима у погледу промене положаја, облика, површине, начина коришћења, бонитета, катастарског прихода и у погледу промене врсте и обима права, терета и ограничења на непокретностима, као и провођење

утврђених промена на радном оригиналу плана и у катастарском операту.

2. Правилником о катастру водова прописују се технички нормативи, методе и начин рада у поступку израде и одржавања катастра водова. У катастру водова води се евиденција о надземним и подземним водовима са припадајућим постројењима и уређајима за које постоји обавеза прибављања грађевинске и употребне дозволе, и то за: водоводну, канализациону, топловодну, пароводну, електроенергетску, телекомуникациону, нафтоводну, гасоводну и дренажну мрежу. Подаци у катастру водова приказују се графички, нумерички и описно.

3. Правилником о техничкој документацији за извођење геодетских радова уређује се начин израде и контрола техничке документације за извођење геодетских радова, као и поступак стицања овлашћења за пројектовање.

Израдом техничке документације сматра се израда идејног пројекта, главног пројекта и пројекта изведеног стања, као и њихов састав и опрема.

Идејни пројекат геодетских радова, у складу са законом, садржи: опште податке (предмет пројекта, подаци о радилишту и пратећа документација); пројектни задатак за израду идејног пројекта; основе за израду пројекта (прописи, подаци и подлоге за пројектовање); технички извештај о претходним радовима; идејно решење геодетских радова (садржај радова за разрадом техничко-технолошке концепције); предмер и предрачун радова; вредновање и избор најповољније варијанте; пројектни задатак за израду главног пројекта у изабраној варијанти; графичке прилоге и пратеће елаборате.

Главни пројекат се израђује на основу пројектног задатка, који чини саставни део главног пројекта. Пројектни задатак обезбеђује и оверава инвеститор. Кад је за извођење геодетских радова израђен идејни пројекат, главни пројекат представља његову детаљну разраду. На основу пројектног задатка и техничког извештаја о обављеним претходним радовима, врши се израда главног пројекта геодетских радова који, у складу са законом, садржи: опште податке (предмет пројекта, подаци о радилишту и пратећа документација); пројектни задатак за израду главног пројекта; основе за израду пројекта (прописи, решења из идејног пројекта, подлоге за пројектовање); технички извештај о извршеним претходним радовима; пројектно решење геодетских радова (садржај и техничко-технолошка разрада, смернице и упутства за извођење); организацију радова и техничке услове извођења радова (редослед

радних активности, време реализације, опрема и састав екипа); предмер и предрачун радова (обим, врста и цена радова); графичке прилоге и пратеће елаборате.

Главни пројекат подлеже техничкој контроли која обухвата проверу усклађености главног пројекта са законом и другим прописима, техничким нормативима и стандардима који се примењују при извођењу одговарајуће врсте техничких радова.

Пројекат изведеног стања јесте главни пројекат, са изменама насталим у току извођења радова, у складу са законом.

Овлашћење за пројектовање и одговарајуће геодетске радове стиче се полагањем стручног испита, у складу са законом и правилником.

4. Правилником за основне геодетске радове уређују се основни геодетски радови, односно сви радови везани за дефинисање, реализацију и одржавање државног референтног система на глобалном и локалном нивоу, у складу са законом.

Државни референтни систем представља координатни систем чији је геометријски и физички однос према Земљином телу одређен параметрима геодетског датума. У државном референтном систему врши се позиционирање, одређивање спољашњег гравитационог поља и геодинамичка истраживања, за потребе државног премера, формирања информационих система о простору, извођења инжењерско-техничких радова и у научне сврхе. У оквиру државног референтног система утврђени су референтни подсистеми: просторни (тродимензионални) референтни систем; хоризонтални (дводимензионални) референтни систем; вертикални (једнодимензионални) референтни систем; гравиметријски референтни систем и астрономски референтни систем.

5. Правилником о геодетским радовима за посебне потребе уређује се садржина, начин и поступак обављања геодетских радова за посебне потребе, утврђених законом и то: израда топографских планова за потребе урбанистичког о другог планирања и пројектовања; преношење на терен података из урбанистичких и других планова и пројеката; обнова граница катастарских парцела на основу података важећег премера; идентификација катастарских парцела.

6. Правилником о плановима и картама одређује се облик, садржина и размера катастарског плана катастра непокретности, плана водова, топографског и катастарско-топографског плана, основне државне карте, топографске и прегледне карте. Садржина планова и карата приказује се у дигиталном и графичком облику.

Приказ планова у дигиталном облику општа је тенденција у Србији и она је отпочела пре пет година када је донет Правилник о формирању, одржавању, дистрибуцији и архивирању базе података дигиталног геодетског плана (*Службени гласник РС* број 37/95).

У наредном периоду, односно до средине 2001. године, Републички геодетски завод ће, након већ стечених искустава и стручне провере, донети и остала подзаконска акта за која или већ постоје предлози, или су на снази из претходног периода па им је неопходна само доградња – правна или технолошка актуелизација.

Донетим прописима обезбеђени су основни и неопходни услови да се израда и одржавање државног премера и катастра непокретности одвијају без стручних и организационих сметњи.

3. ОРГАНИЗАЦИЈА СТРУЧНИХ И УПРАВНИХ ПОСЛОВА

Стручне и управне послове који се односе на премер и израду катастра непокретности, његово одржавање и обнову и уписе права на непокретностима, сагласно члану 11 Закона и члану 27и Закона о министарствима (*Службени гласник РС* бр. 7/91, 8/91, 44/91, 76/91, 20/92, 87/92, 67/93, 23/96, 5/97) врши Републички геодетски завод *као посебна организација* ван састава министарстава.

Републички геодетски завод обавља послове који се односе на: државни премер и катастар и упис права на непокретностима и њихову обнову и одржавање; израду основне државне карте; одржавање регистра просторних јединица; означавање назива насељених места, улица, као и означавање зграда, бонитирање земљишта; утврђивање катастарског прихода; уређење земљишта путем комасације; повезивање геодетских мрежа и размену геодетских и картографских података са суседним државама; израду и развој геодетског информационог система; вођење архива техничке документације државног премера, планова и карата, као и друге послове одређене законом.

Републички геодетски завод је преузео све запослене у општинским, градским и покрајинским органима надлежним за геодетске послове (бившим катастрима), као и права и обавезе, пословни простор, опрему, средства за рад, предмете, архиву и други регистратурни материјал, новчана и друга средства органа са билансним стањем на дан ступања на снагу Закона о катастру и уписима права на непокретностима.

Преузимање радника земљишнокњижних одељења општинских судова, средстава за рад, опреме и инвентара извршава се у складу са законом.

Републички геодетски завод је, на основу члана 152 Закона, а на основу споразума са надлежним органом у предузећу које изводи радове на премеру и изради катастра непокретности, преузео права и обавезе, пословни простор, опрему, средства за рад, предмете, архиву и други регистратурни материјал, новчана и друга средства оних предузећа која су одлучила да уђу у састав Завода.

Унутрашња организација Републичког геодетског завода дефинисана је Правилником о унутрашњој организацији и систематизацији радних места (на који је Влада Републике дала сагласност јануара месеца 1993. године), којим је утврђено (ПРИЛОГ 2) седам сектора и једно одељење ван сектора, са 2.887 систематизованих радних места:

- Сектор за основне геодетске радове (22 радна места),
- Сектор за премер непокретности (28 радних места),
- Сектор за катастар непокретности (41 радно место),
- Сектор за стручне и управне послове (2.514 радних места),
- Сектор за геодетски информациони систем – ГИС (69 радних места),
- Сектор за стручно-оперативне послове (143 радна места),
- Сектор за правне и опште послове (62 радна места),
- Одељење Архива техничке документације, премера, планова и карата са седиштем у Београду, Новом Саду и Приштини (8 радних места).

У Сектору за стручне и управне послове (ПРИЛОГ 2) систематизовано је 10 (десет) центара за катастар непокретности на територији Републике Србије, формираних за један или више округа са седиштем у Београду, Крагујевцу, Нишу, Новом Саду, Приштини, Зајечару, Крушевцу, Панчеву, Ужицу и Шапцу. У центрима се извршавају послови из делокруга рада Завода, који се у циљу ефикасности, сложености, економичности и боље организације обављају изван седишта Завода, за територију више општина, а то су: управни и стручни надзор над радом организационих јединица у општини (у даљем тексту: служба), информатички послови у области премера и катастра непокретности, стручно-оперативни, статистичко-евиденциони, документациони, канцеларијски и други заједнички послови.

Службе, са седиштем у општинама, врше управне и са њима повезане стручне послове за територију општине, који се односе, у највећем делу, на израду и одржавању катастра непокретности и водова, као и на издавање преписа, копија, уверења и извештаја о чињеницама уписаним у катастар непокретности.

Архив Републичког геодетског завода прикупља, систематизује, копира и физички обезбеђује геодетску и другу аналогну и дигиталну документацију, сагласно закону, као и друге стручне и картографске публикације које издаје или обезбеђује Завод.

Овако конципирана и утврђена организација Републичког геодетског завода као посебне државне организације у чијем су саставу сви бивши општински катастри, омогућује, са становишта организационог модела, ефикасно извршавање, праћење и контролу (мониторинг) свих послова на државном премеру и катастру непокретности, као и њихову стандардизацију, унификацију и модернизацију. Међутим, остварење веће ажурности и обима извршавања послова у овој области подразумева и већи број кадрова од броја систематизованих, као и одговарајућа средства за реализацију већег обима радова и набавку опреме (која у високом проценту припада групи високософистицираних технологија и опреме и која се набавља искључиво у иностранству).

Осим укупног систематизованог броја кадрова, посебна пажња је посвећена одређивању потребне школске спреме за обављање послова у овако конципираном државном органу. Непрекидно се врши анализа постојеће систематизације и организују се додатни видови обуке, иновација и трансфер знања у многим областима рада, а нарочито у примени информатичких технологија и технологија аквизиције простора применом сателитских техника глобалног позиционирања и даљинске детекције. Захваљујући непосредном учешћу неколицине наставника Грађевинског факултета из Београда у извршењу и организацији рада и руковођењу пословима у Заводу, добијају се њихове сталне иницијативе и сугестије у правцу побољшања наставних планова и програма образовања високошколског кадра из области геодезије. Истовремено и велики број дипломских, магистарских и докторских радова везан је за проблематику извршења радова у овој области, чиме се добија оптималан и пожељан „круг" односа између субјеката који учествују у процесима едукације кадрова и израде и одржавања премера и катастра непокретности.

4. СТАЊЕ У ИЗРАДИ И ОДРЖАВАЊУ ПРЕМЕРА И КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ

У развоју геодетске делатности у Србији, у извршавању премера и изради катастра земљишта, карактеристична су три периода.

У првом периоду, који је трајао од 1837. до 1918. године, оспособљени су сопствени геодетски кадрови и организован је премер и тзв. картографисање Србије. Првом катастарском премеравању приступило се 1890. године.

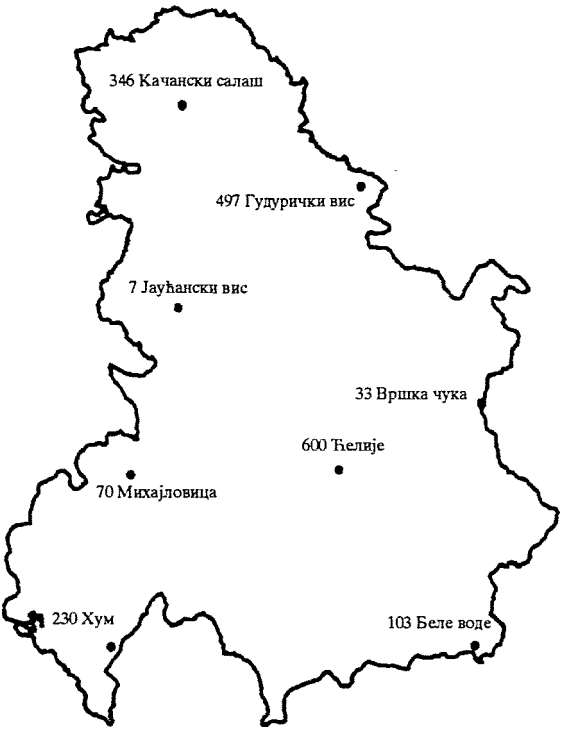
Други период, од 1918–1945. године, карактеристичан је по томе што су се између два светска рата решила готово сва значајна питања у области геодетске делатности, почев од избора математичке пројекције и координатног државног система, школовања кадрова, доношења прописа и организације геодетско-катастарске службе. Извршени су обимни радови на премеру и успостављању катастра земљишта. Други светски рат је прекинуо све радове на премеру и катастру земљишта, а затим је уништен и велики број података премера и катастра земљишта.

Најзначајнији је свакако трећи период, од 1945. године па до данас. Планови развоја у многим делатностима (пољопривреди, водопривреди, шумарству, путној привреди, урбанизму и др.) захтевали су и подржавали развој геодетске делатности. Долази до великог напретка и квалитативних промена у геодетској делатности. У кратком периоду организована је геодетска служба у свим општинама,[1] формирана су геодетска предузећа и створена је адекватна мрежа школских институција за образовање геодетских кадрова свих профила.

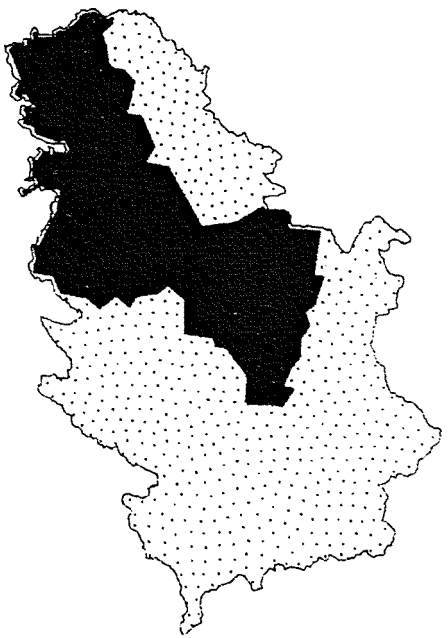
Сви послови на премеру и катастру земљишта у Србији организовали су се преко републичког органа надлежног за послове премера и катастра (који је мењао називе: Геодетска управа при Влади НРС, Републичка геодетска управа, данас Републички геодетски завод).

У периоду од Другог светског рата до данас изводили су се радови који се могу сврстати у следеће групе: 1) основни геодетски радови, 2) премер, катастар земљишта, катастар непокретности, катастар водова и њихово одржавање, 3) основна државна карта (ОДК), 4) уређење земљишне територије комасацијом, и 5) геодетски радови у инжењерско-техничким областима.

1 Уредба о организацији катастарске службе на територији Народне Републике Србије (19.I 1948).



Сл. 1. Тачке првог реда одређене у кампањи YUREF98



Сл. 2. Планиране и одређене тачке другог реда до краја 1998. године

Основни геодетски радови обухватају: пројектовање, одређивање и одржавање астрономско-геодетске, тригонометријске, нивелманске и гравиметријске мреже и одређивање сталних геодетских тачака методама глобалног позиционирања. Астрономско-геодетска, тригонометријска, нивелманска, гравиметријска и мрежа сталних геодетских тачака одређених методама глобалног позиционирања, чине јединствену математичку и физичку основу за: премер непокретности и водова, израду основне државне карте и топографских карата, геодетско-техничке радове код уређења земљишта комасацијом и геодетске радове у инжењерско-техничким областима.

Астрономско-геодетска, тригонометријска, нивелманска и гравиметријска мрежа пројектоване су и изведене на целој територији Републике Србије. Све ове мреже су изведене у складу са међународним, тј. европским стандардима. У последњих неколико година врши се побољшање њиховог квалитета (одређивање астрономских координата тригонометријске мреже I реда, одређивање релативних убрзања силе Земљине теже између тачака основне гравиметријске мреже, израда дигиталног модела терена и одређивање геоида). Са појавом нове технологије одређивања геодетских тачака методама глобалног позиционирања, организована је септембра 1998. међународна кампања EUREF GPS под називом YUREF98, и том приликом одређено је 8 тачака првог реда на целој територији СРЈ (сл. 1). Истовремено је пројектовано и око 1000 тачака другог реда на подручју Србије, на просечном одстојању од око 10 km, које се укључују у мрежу првог реда. Одређивање ових тачака почето је у првој половини 1997. године (сл. 2).

Најзначајнија активност геодетске струке до 1988. године била је на премеру, обнови премера и изради катастра земљишта и њиховом одржавању (само у средишњој Србији радовима је било обухваћено око 1.750 катастарских општина са око 1.970.000 хектара).

После доношења Закона приступило се изради катастра непокретности, који је до сада израђен у 327 катастарских општина, и то по центрима како следи: Шабац 24, Београд 2, Крагујевац 107, Крушевац 85, Ниш 33, Нови Сад 31, Панчево 18, Ужице 21, Зајечар 6. У току је израда катастра непокретности у 571 катастарској општини, односно по центрима како следи: Шабац 51, Београд 33, Крагујевац 88, Крушевац 79, Ниш 138, Нови Сад 61, Панчево 36, Ужице 50, Зајечар 35. Већи обим радова и динамика израде катастра непокретности условљени су низом параметара, од којих су најзначајнији: недовољан број кадрова за ову врсту послова, потребна финансијска средства за покриће трошкова претходних радова (обнова премера због неслагања (до 40%) фактичког стања

на терену са стањем на плановима и катастарском операту, а нарочито због великог обима бесправне изградње, трошкови припреме и излагања података на јавни увид), трошкови за набавку возила, опреме и инструментаријума и др.

О комуналним водовима није постојала јединствена евиденција која би на једном месту и једном плану приказивала све водове и подземне објекте. Први радови на изради евиденције о водовима и подземним објектима почели су на подручју града Београда 1955. године. У самом почетку, евиденција о водовима и објектима устројавана је на основу прикупљених података из елабората о водовима и објектима који су се налазили код организација које су управљале водовима и објектима, при чему нису постојали никакви прописи у погледу садржине и приказа података о водовима. Први Закон о изради и одржавању катастра водова и подземних објеката у Србији донет је 1974. године (*Сл. гласник СРС* број 31/74), а на основу њега и Правилник о изради и одржавању катастра водова и подземних објеката (*Сл. гласник СРС* број 9/76). Закључно са 1998. годином израђена је евиденција за око 36.000 km водова у следећим насељима: Нишу 1.000 km, Крушевцу 800 km, Краљеву 1.170 km, Чачку 920 km, Кладову 300 km , Владичином Хану 40 km, Бору 500 km, Бајиној Башти 270 km, Ивањици 90 km, Прибоју 130 km, Врању 210 km, Власотинцу 95 km, Књажевцу 225 km, Голупцу 20 km, граду Београду 14.500 km, Гучи, Косјерићу, Ужицу, Пироту, Новом Саду, Суботици, Бечеју, Ковину, Вршцу, Зрењанину, Сремској Митровици, Сомбору, Кикинди, Панчеву, Великој Плани, Прокупљу, Шапцу, Ваљеву, док на подручју АП Косова и Метохије није израђен катастар водова ни у једном насељу.

Посебне активности геодетске службе односе се и на *одржавање* односно ажурирање база података премера, катастра непокретности и катастра водова насталих због пријава за провођење разних промена на непокретностима и водовима и решавања управних предмета, увиђаја на лицу места (терену), и опслуживање подацима правних лица и грађана. У ПРИЛОГУ 4 дат је пример једног извештаја који се непрекидно води о раду служби за катастар непокретности (рачунаром у облику базе података) у Републичком геодетском заводу.

Треба истаћи да је и пре доношења закона, претходним прописима о премеру и катастру земљишта утврђена концепција о потреби извршења и одржавања једног општег и стандардног премера државне територије, закључно са израдом катастра земљишта као општег инвентара целокупног земљишног фонда. Та концепција обезбедила је да се планским и организованим радом, уз економично улагање и коришћење расположивих средстава, створе солидни и комплетни службени подаци о земљишту.

При изради и одржавању катастра непокретности користе се и подаци постојећих књига тапија и земљишних књига којима је обухваћено 1.107 (19%) катастарских општина у Србији (ПРИЛОГ 5). Анализирајући стање евиденција и користећи податке које оне садрже, Републички геодетски завод, констатовао је да оне у значајном проценту не одговарају стварном стању на терену, као ни правном стању, односно да је земљишна књига у многим крајевима практично без вредности. У 428 катастарских општина угашена је земљишна књига.

Почевши од 1947. године, на предлог тадашњег Стручног геодетског савета, донет је закључак да се за привредно важнија подручја израде тзв. техничко-привредни планови, односно топографска карта у размери 1:5000, а за остала подручја иста карта али у размери 1:10000. Ова карта по садржају може да задовољи све захтеве већег броја привредних делатности, народне одбране, статистике и др., тј. она је универзална јединствена топографска карта најкрупније размере. Назив Основна државна карта, добила је по томе што је, као основна геодетска подлога за многа техничка пројектовања и израду просторних и урбанистичких планова, истовремено основни картографски материјал за израду карата ситнијих размера. Карта је рађена и ради се на основу посебних стручно техничких прописа у усвојеној математичкој пројекцији (Гаус-Кригерова пројекција меридијанских зона). Највећим делом ОДК је рађена на основу података директних снимања терена за израду карте, док је мањим делом рађена на основу постојећих топографско-катастарских планова. Радови на изради ОДК нису увек ишли у корак са потребама, него у складу са финансијским средствима планираним за ову врсту радова. До 1972. године израда ОДК била је у надлежности Федерације, када је урађено 936 листова у размери 1:5000 на површини од 630.394 хектара и 64 листа размере 1:10000 на површини од 172.000 хектара.

ОДК је данас израђена на целој територији Војводине и на око 1.300.000 хектара осталог дела Републике.

Геодетска струка и служба (раније Републичка геодетска управа, општински катастри и геодетска предузећа, а сада Републички геодетски завод) значајно је ангажована и на *уређењу земљишне територије* Републике (територија изван урбаног дела простора) коришћењем поступка, пре свега *комасације*, а у мањем обиму и *арондације*. Уређењем земљишне територије комасацијом решавају се сви проблеми везани за: утврђивање фактичког стања у погледу права својине и других права, груписање разбацаних парцела у веће парцеле повезане функционалном мрежом пољских путева, заштиту пољопривредног земљишта од сувишних подземних и спољних вода пројектовањем и изградњом одбрамбених на-

сипа и канала за одводњавање, повећање приноса изградњом система за наводњавање, за заштиту земљишта од ерозије изазване водом и ветром, заштиту животне средине итд.

Уређење земљишне територије врши се према прописима који су садржани у Закону о пољопривредном земљишту (*Службени гласник РС* бр. 49/92, 53/93, 67/93, 48/94, 46/95, 54/96, 14/2000) и прописима донетим на основу њега. У њима су утврђена основна правила којих се општински и други државни органи морају придржавати у поступку комасације, и то су посебна правна правила поступка комасације.

Закључно са 1998. годином, уређење земљишне територије комасацијом извршено је на површини од око 1.395.000 хектара (на подручју Војводине 1.050.000 хектара, средишњег дела Србије 305.000 хектара и Косова и Метохије 40.000 хектара). У току су завршни радови у 139 катастарских општина. Овде посебно треба нагласити да су се на основу завршних елабората комасације вршиле обнове земљишних књига (до 1988. године) и обезбеђивала се документација за израду катастра непокретности.

Истовремено са развојем и израдом државног премера и катастра, развила се и тзв. *инжењерска геодезија*, која се у ширем смислу бави применом геодезије и њених метода рада у широкој области технике, и која је постала њен саставни део у пројектовању, изградњи и експлоатацији грађевинских, индустријских, пољопривредних, шумарских, саобраћајних и других привредних области. По евиденцијама, 45% геодетских стручњака управо се бави применом геодезије у наведеним областима. Готово да нема значајнијег објекта и градилишта у Републици, а да у реализацији пројеката нису учествовали и геодетски стручњаци.

5. СРЕДЊОРОЧНИ И ГОДИШЊИ ПРОГРАМИ РАДОВА

Као што је већ речено, премер и израда катастра непокретности врши се сагласно закону на основу средњорочних и годишњих програма радова. Средњорочни програм доноси Влада Републике Србије, а годишњи Републички геодетски завод.

Средњорочним и годишњим програмима, на основу анализе стања и потреба, утврђују се количина радова (предмер) и предрачунска вредност (финансирање): за извођење основних геодетских радова, премера и израду катастра непокретности, за основне државне карте (ОДК), бонитирање земљишта, одржавање регистра просторних јединица и уређење земљишне територије комасацијом.

Предлог и образложење средњорочног програма припрема Републички геодетски завод, на основу мишљења министарстава надлежних за послове грађевинарства, пољопривреде, шумарства и водопривреде, саобраћаја и веза и животну средину.

Годишњим програмима радова утврђују се катастарске општине у којима се врши обнова премера и израда катастра непокретности, као и динамика и обим осталих геодетских радова.

У периоду до краја 2000. године планирано је да се уради следеће:

1. Основни геодетски радови: (1) израда пројекта, стабилизација, мерење и обрада података националне ГПС референтне мреже за 120 тачака, (2) одређивање астрономских координата за 120 тригонометријских тачака I реда, (3) одређивање релативних убрзања силе Земљине теже између тачака основне гравиметријске мреже за 50 тачака, (4) израда дигиталног модела терена, (5) одређивање геоида, (6) израда пројекта и одређивање репера у приграничним нивелманским влацима у мрежи нивелмана високе тачности за 2.100 тачака, (7) пројектовање и стабилизација геодинамичког полигона за трусно подручје Копаоника, (8) израда и реализација пројекта градских тригонометријских мрежа за 670 тачака, (9) израда и реализација пројекта градских нивелманских мрежа за 4.860 репера.

2. Премер и израда катастра непокретности планира се у 1.654 катастарске општине на површини од 2.984.190 хектара. Приоритет се даје катастарским општинама у којима је извршена обнова премера непокретности и у којима су завршени радови на уређењу земљишне територије комасацијом.

3. Израда државне карте за размеру 1:5000 и карте 1:10000 планира се на површини од 270.000 хектара (око 400 листова), као и дигиталне карте размере 1:300000 на површини од 8.845.360 хектара. Приоритет у изради просторних планова даје се оним подручјима на којима се планира израда просторних планова утврђених Просторним планом Републике Србије.

4. Бонитирање земљишта планира се у 163 катастарске општине (Велика Плана, Жабари, Мало Црниће, Петровац, Пожаревац, Смедерево, Топола и Шабац) на површини од 216.980 хектара. До сада је бонитирање земљишта извршено на свега 18% укупне површине, или 23% површине пољопривредног земљишта Републике, од чега на територији Војводине око 52%, а у средишњој Србији на 8% површине.

5. Праћење, утврђивање и провођење промена о просторним јединицама планира се на површини од 8.845.360 хектара. Законом о регистру просторних јединица (*Службени гласник СРС* број 19/89 и *Сл. гласник РС* бр. 53/93, 67/93 и 48/94) утврђене су обавезе органа, организација и заједница у погледу вођења регистара просторних јединица, а самим тим и обавезе Републичког геодетског завода који прати, утврђује и проводи промене података о просторним јединицама на картама, плановима, авионским снимцима или фотокартама.

6. У 174 катастарске општине на површини од 101.661 хектара планиран је завршетак радова на уређењу земљишне територије комасацијом. Овде се ради о наставку започетих радова који су прекинути због недостатка финансијских средстава за геодетско-техничке и инвестиционо-техничке радове, а који се планирају у аграрном буџету и распоређују на предлог министарства надлежног за послове пољопривреде.

6. ТЕХНОЛОГИЈА ПРИКУПЉАЊА ПОДАТАКА О НЕПОКРЕТНОСТИМА

У прикупљању података о непокретностима користе се различити високософистицирани програми, уређаји и опрема који се производе у иностранству и једино се тако набављају.

Уређаји и опрема могу се поделити у две групе: оне за одређивање (позиционирање) тачака геодетских мрежа и снимање геометријских елемената непокретности, и оне за обраду података, израду база података и презентацију и дистрибуцију података.

За одређивање просторне позиције основних тачака и убрзања силе Земљине теже Републички геодетски завод (и друга геодетска предузећа) користи, како класичне оптичко-механичке уређаје (теодолите, нивелире, гравиметре и прибор), тако и наручите електронске уређаје за мерење дужина и углова са њиховом аутоматском регистрацијом, и ГПС уређаје за одређивање позиција тачака методама глобалног позиционирања, односно опажања уз помоћ вештачких Земљиних сателита (ПРИЛОГ 6).

За одређивање просторног положаја мањег броја непокретности и њихове геометрије користе се претходно наведени уређаји, али за масовније потребе (премер катастарске општине са насељем и др.) користе се посебно адаптирани авиони и скупе камере за авио-снимање.

За обраду, архивирање, презентацију и дистрибуцију података о непокретностима, у Републичком геодетском заводу се користе, углавном, модерни електронски инструменти и рачунари (хардвер) и одговарајући рачунарски програми (софтвер). На пример, Сектор за геодетски информациони систем (ГИС) располаже са: 60 графичких радних станица, INK JET колор плотером HP 650 C, INK JET колор плотером MUTON, Flat bed plotter A0 Roland DPX 4600 A, Scaner ANATech Evolution 8 (A/800 dpi), Scaner Oce Graphics G6045 (A0/800 dpi), Color Scaner A3 SHARP JX 610 (1200 dpi). ImageStation, графичку радну станицу за израду ортофото планова и карата и др., који су сви повезани у јединствену локалну рачунарску мрежу, а преко централног сервера у јединствену базу података републичких органа (ПРИЛОГ 7). Осим наведене опреме Сектор за ГИС располаже и великим бројем рачунарских програма (софтвер) за израду база алфанумеричких и графичких података и њихову презентацију (AutoCad, ArcInfo, PamInfo, MicroStation GIS Environment и др.).

Истовремено, све службе и центри у Републици, такође, у већем или мањем обиму, располажу модерним геодетским инструментима и рачунарима повезаним у локалне рачунарске мреже (LAN) са могућношћу повезивања на регионалне базе података као и базу података републичких органа. Службе су опремљене и јединственим софтвером за израду и одржавање база података катастра непокретности.

7. ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ ПРЕМЕРА И КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Информациони систем премера и катастра непокретности представља део (подсистем) геодетског информационог система. Сагласно чл. 123–126 Закона, Републички геодетски завод организује обављање послова који се односе на изградњу, развој, пројектовање и реализацију геодетског информационог система, као подсистема информационог система Републике Србије. Геодетски информациони систем обезбеђује на аутоматизован начин прикупљање, обраду и коришћење података о непокретностима и правима на њима, података о водовима, уређењу земљишта, документационим фондовима (геодетске мреже, планови и карте и сл.) и других података из области геодетске делатности од интереса за Републику.

На основу наведеног прописа, а сагласно и Закону о информационом систему Републике Србије (*Службени гласник РС* број

12/96), Републички геодетски завод је израдио информациони систем премера и катастра непокретности као подсистем геодетског информационог система.

Републички геодетски завод повезује се преко унутрашње и спољне рачунарско-телекомуникационе мреже на заједничке базе података и у оквиру информационог система обезбеђује: евидентирање података на месту њиховог настанка, тачност, квалитет, заштиту података при обради и преносу, доступност података под једнаким условима овлашћеним корисницима, примену јединствених стандарда и размену података и докумената.

Завод је овим обезбедио услове за технолошко јединство геодетског информационог система, а нарочито за укључивање у рачунарско-телекомуникациону мрежу и примену дефинисаних процедура за приступ и коришћење заједничке базе података.

Информационим системом о катастру непокретности постигнута је максимална ефикасност у погледу коришћења и доступности података, било индиректном испоруком података или директним прикључењем корисника на базу података.

8. ТЕНДЕНЦИЈА РАЗВОЈА И ВИЗИЈА БУДУЋНОСТИ КАТАСТАРСКОГ СИСТЕМА У СРБИЈИ

Катастарски систем у Србији налази се у сталном процесу модернизације, побољшања услуга корисницима података и обезбеђења података о непокретностима, што подразумева њихову довољну тачност и правовременост. Реформа катастарског система у 1988. години, подстакнута технолошким напретком и све ширим везама пословних односа са њиховим легалним институцијама, омогућила је да се створи јединствена евиденција о геометријским и својинскоправним атрибутима непокретности, која обухвата све податке вођене у катастру земљишта и земљишној књизи, као и нове податке. Од тада се још брже прелази на аутоматизацију катастра и дигитализацију података што добија све већи значај и као део великог државног информационог система о непокретностима, заснованог на јединственим стандардима. Истовремено са аутоматизацијом уведена је нова форма организације система, тако што се он реализује у оквиру управне организације са главним центром у Београду, регионалним центрима и службама лоцираним у седишту локалне самоуправе.

Без обзира на постигнуте резултате, катастарски систем у Србији прати развој катастра у свету и имплементира трендове развоја, а они су следећи:

1. Трендови у техничком домену
   - аутоматизација система, скенирање, дигитализација;
   - рад у мрежи, повезивање различитих система;
   - изградња базе података;
   - одређивање тачака методама глобалног позиционирања;
   - стандарди за размену података;
   - примена ортофото подлога.
2. Законски трендови
   - успостављање вишенаменског катастра;
   - увођење нових модела финансирања.
3. Организациони трендови
   - побољшање постојеће организације и смањење трошкова;
   - повезивање са другим организацијама које имају интереса да интегришу своје податке са подацима катастра непокретности (подаци о животној средини, ресурсима и др.);
   - увођење новог менаџмента.

Интернационална федерација геодета (FIG) на XXI конгресу у Брајтону (Енглеска), 1998. године усвојила је документ КАТАСТАР 2014, који је дао суштину развоја и визију катастра до 2014. године. По том документу, катастар 2014. је *„методски уређен јавни инвентар података који се односи на све законске непокретности у држави заснован на премеру њихових граница. Непокретности су систематски означене помоћу посебних ознака. Одређене су законом. Границе, идентификатор, заједно са описним подацима, могу да се прикажу за сваку непокретност, врсту, величину, вредност и законска права или ограничења везана за ту непокретност. Поред ових описних информација које дефинишу непокретност, катастар 2014. садржи службене податке права на непокретностима. Катастар 2014. може дати одговоре на питања ГДЕ и КОЛИКО и КО и КАКО.“*

Катастар 2014. може да замени традиционалне концепте катастра и регистар земљишта, односно он представља свеобухватан систем евиденције о непокретностима.

На основу проучавања постојећих катастарских система у 31 држави (међу којима седам држава из Аустралије), наведеним документом усвојено је шест начела о развоју катастра у наредних двадесет година, и то:

1. *Катастар 2014. ће приказати целокупну законску ситуацију непокретности, укључујући јавна права и ограничења.* Становништво на Земљи се увећава, па је потражња за непокретностима (а нарочито земљиштем) све већа. Апсолутна контрола индивидуалних или законских ентитета непокретности налази се у порасту, будући да је ограничена јавним интересом. Да би се обезбедила сигурност права својине, све чињенице о непокретностима морају бити очигледне у катастарском систему будућности.

2. *Одвајање „геодетских планова" од „регистра непокретности" биће укинуто.* Раздвајање је било потребно пошто расположива технологија – папир и оловка – није дозвољавала друго решење. Подела одговорности између геодета и правника биће озбиљно промењена. Катастарски део су редовно радили геодети, док су правници бринули о делу регистра непокретности. Ова подела је често подразумевала две различите организационе јединице које се баве истом проблематиком. Предност овог типа организације биле су извесне унакрсне контроле које могу помоћи у отклањању грешака, али су недостаци таквих решења очигледни: 1) систем је заморан, јер се учесници у промету непокретности морају обраћати двема различитим институцијама, 2) информације се делимично понављају, што ствара ризик да се подаци не слажу, 3) свака институција има сопствене трошкове.

3. *Катастарски планови ће нестати, а заживеће моделирање.* Катастарски планови су увек били модели, али расположива технологија није допуштала коришћење ових модела на флексибилан начин. Тако је флексибилност планова добијена преко различитих размера (1:500, 1:1000, 1:2000 и 1:2500). Различите размере су се морале приказати различитим моделима података. Модерна технологија допушта израду катастарских планова различитих размера и регистара у облицима различитим од истог модела података. Планови губе своју функцију као меморија информација и они служе само да представе податке меморисане у базама података. Размена модела података постаће уобичајена пракса у дистрибуцији катастарских информација.

4. *Катастар са „папиром" и „оловком" потпуно ће нестати.* Геоматичка технологија биће нормална опрема за рад у катастру. Решења са ниским трошковима могућа си једино ако се ова технологија употреби комбиновано са смањеним административним поступцима. Традиционални поступци евиденције непокретности све више су компјутеризовани.

5. *Катастар непокретности биће такође приватизован, а друштвени и приватни сектор ће уско сарађивати.* Јавни системи се према странкама понашају мање флексибилно него приватне организације. Тржишне економије захтевају флексибилност у планирању коришћења непокретности, која се боље може остварити код приватних институција. За потпуну сигурност ипак је потребно укључење јавног сектора који ће се концентрисати на надзор и контролу. Већину радова нужних за израду и одржавање катастарског система може да обавља приватни сектор, а да се не изгуби тачност прикупљених података о непокретностима. Такође, припрему правних докумената и њихово регистровање могу урадити приватни сектори или мешовите економске организације – јавном сектору није потребно да све послове ради сам, али он гарантује законску сигурност система регистрације непокретности.

6. *Катастар 2014. имаће покривене трошкове.* Катастарски систем захтева знатне инвестиције. Али непокретност документована и обезбеђена катастарским системом представља вишеструку инвестицију. Инвестирање и трошкови рада морају се бар парцијално повратити од оних који имају корист.

Оправданост израде катастра 2014. заснива се на аргументима:

– Потреба да се подржи трајан развој – па стога друштво мора да брине о питањима непокретности која се односе на разне аспекте, као што су: 1) гаранција власништва и сигурност својине, 2) обезбеђење сигурности ради добијања кредита, 3) развој и контрола питања о непокретностима, 4) подршка опорезивању непокретности, 5) заштита државног земљишта и непокретности, 6) редукција спорова у вези са непокретностима, 7) олакшање земљишних реформи, 8) побољшање планирања и уређења простора, 9) подршка управљању животном средином и 10) обезбеђење статистичких података;

– Стварање политичке стабилности – јер су земљишна и друга права била, и опет су, јаки социјални и политички аргументи које користе појединци и заједнице;

– Подршка у разрешењу конфликта између јавног и приватног интереса. – Земљишни ресурси су све мањи, па је држава принуђена да регулише њихово коришћење. Због све веће опасности од колапса животне средине изазване прекомерним коришћењем природних и земљишних ресурса на неодржив начин, држава је донела Закон о заштити животне средине. Ове регулативе могу утицати на увођење ограничења на слободну употребу земљишта дату власницима по принципу њиховог права на својину. Други

аспект рестриктивног коришћења земљишта налази се у заштити од ризика природних феномена (поплаве, лавине, одрони и сл.);

– Подршка економији – због све значајнијег процеса њене интернационализације. Производњу, маркетинг, услуге, истраживање и развој често спајају међународне компаније које се налазе у различитим регионима и земљама широм света. Расходи за прибављање и продају непокретности све више расту. За међународне компаније лакше је да се баве непокретностима када се национални катастарски системи мало разликују један од другога. Катастарски систем који садржи и публикује комплетну правну ситуацију непокретности смањиће ризик од финансијског губитка. Да би се обезбедиле услуге, потребно је имати, с једне стране, једноставну организацију која може дистрибуирати информације о непокретностима и, с друге стране, ефектне поступке за чување података, приказ и одржавање.

– Потреба за флексибилношћу и ефикасношћу. – Да би се обухватила велика разноврсност потреба, катастарски системи би требало да буду једноставни и ефикасни, прилагодљиви односима и моделима становништва; да обезбеде приступ непокретностима, сигурност својине и промет права; да поседују велику лепезу опција; да укључе сва приватна и државна земљишта и да буду националне инфраструктуре просторних података.

9. ЗАКЉУЧАК

Ситуација о непокретностима мења се стално и убрзано. Сигурност права на непокретностима није се могла гарантовати катастром земљишта и земљишном књигом, па је од 1988. године у Србији уведен КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ који региструје све типове права и ограничења на непокретностима дефинисаним њиховим границама у складу са традиционалним принципима земљишних књига.

Катастар непокретности омогућује да свако може да добије поуздане информације о правној ситуацији на непокретности.

Катастар непокретности је постао поуздан због употребе информатичке технологије. Поступци прилагођени новим могућностима информатичке технологије и софистицираних уређаја за аквизицију просторних података о непокретностима, обезбеђују максималну ефикасност и задржавају максималну сигурност евиденције.

Катастар непокретности као савремена институција кооперативна је ка заједничком деловању и партнерству државног и приватног сектора. Држава осигурава да систем има потребан континуитет кроз израду и реализацију програма радова и биће усмерена на вршење контроле на спровођењу катастарских поступака.

Катастар непокретности у Србији већ сада је и концептуално и фактички на нивоу најразвијенијих катастарских система о непокретностима у свету.

Богдан Богдановић*

СИСТЕМ ЈЕДИНСТВЕНЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ „ДИЛЕМЕ КОЈЕ ТО ВИШЕ НИСУ“

На седници Извршног већа Скупштине СР Србије од 27. априла 1977. године именовани су чланови Републичке комисије за припрему јединствене евиденције на непокретностима, и то:

председник
др Богдан Богдановић, директор Републичке геодетске управе,

заменик председника
Обрен Стојановић, републички секретар у Извршном већу Скупштине СР Србије

чланови:

1. Милан Антонић, јавни правобранилац града Београда,
2. Момчило Бошковић, заменик републичког јавног правобраниоца,
3. Владимир Водинелић, асистент на Правном факултету у Београду,
4. Сретен Живковић, професор Више геодетске школе у Београду,
5. инж. Милорад Красојевић, помоћник директора Геодетске управе града Београда,
6. Живојин Крђалић, помоћник директора Републичког завода за статистику,
7. Миладић Марић, заменик републичког секретара за правосуђе и општу управу,
8. Миливоје Молеровић, помоћник директора Републичког завода за јавну управу,
9. др Мититрије Перишић, помоћник републичког секретара за урбанизам, стамбене и комуналне делатности,

---

* Др Богдан Богдановић, председник Републичке комисије за припрему јединствене евиденције о непокретностима.

10. Милан Ристић, помоћник републичког секретара за финансије,
11. Радивоје Стојановић, помоћник начелника Одсека за војни катастар Прве армијске области,
12. Никола Токић, помоћник генералног директора ПИК „Србијанка" Ваљево,
13. инж. Ђорђе Трајковић, помоћник републичког секретара за пољопривреду, шумарство и водопривреду.

Накнадним решењем Извршног већа од 27. децембра, Обрен Стојановић је, због преласка на другу дужност, разрешен дужности потпредседника Комисије и уместо њега именован је Томислав Стевановић, градски секретар за правосуђе и општу управу.

Поред тога, именовани су секретар Комисије, инж. Јелена Лукић, руководилац Групе у Републичком заводу за јавну управу, а за члана Комисије Радован Трифуновић, виши саветник у Републичком секретаријату за финансије.

АКТИВНОСТИ НА УВОЂЕЊУ ЈЕДИНСТВЕНЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ О НЕПОКРЕТНОСТИМА

После вишегодишње расправе о оснивању јединствене евиденције о непокретностима у Србији, интензиван рад на њеном устројавању траје практично од 1977. године, када је Извршно веће Скупштине Србије образовало посебну Комисију са задатком да изврши припремне радње за доношење законског прописа о томе.

1. Оцена стања постојећих евиденција о непокретностима (земљишна књига и катастар)

Полазећи од стања у постојећим евиденцијама о непокретностима, а нарочито од тога да свака посебно и обе заједно нису у стању да својим подацима задовоље потребе, пре свега са становишта тачности и правне сигурности својих података, Скупштина и Извршно веће Републике Србије стали су на становиште да је неопходно устројити нову евиденцију. Да она треба да буде јединствена; да је води један орган; да садржи такве податке о непокретностима који ће задовољити потребе за информацијама радних организација, радних људи и грађана код одлучивања о оним питањима која су везана за ове податке, као и у погледу сигурности и контроле правног промета у стицању права својине и других права на непокретностима; и да обезбеди тачност и потпуност података уз примену електронских рачунара.

На територији Србије евиденцију непокретности воде општински судови (земљишна књига и књига тапија) и општински органи управе надлежни за геодетске послове – данас Републички геодетски завод (катастар и евиденција о непокретности у друштвеној својини), с тим што је само евиденција коју воде судови доказ о постојању права својине и других права на непокретностима. Подаци о усаглашености стања у земљишној књизи односно књизи тапија са фактичким стањем, указују да земљишна књига, а посебно књига тапија не одговарају фактичком стању, што указује да овом евиденцијом није постигнута одговарајућа сврха, због чега проистичу штетне материјалне последице, како по друштвену заједницу тако и за појединце. Овакво стање пружа могућност и за незаконите поступке у коришћењу непокретности и располагању непокретностима у друштвеној својини и погодују узурпацијама друштвеног земљишта и шума, а у извесном смислу и бесправној градњи, закашњавању изградње, као и бројним судским споровима у вези са непокретностима.

Стање евидентирано у катастру земљишта у знатној мери одговара фактичком стању, али недостатак такве евиденције је у томе што она није доказ о праву својине односно другим стварним правима на непокретностима већ само о поседовном стању, иако се све промене у погледу својинских права врше у катастру на основу истих правних докумената који служе за уписивање права својине и других стварних права у земљишну књигу, односно књигу тапија.

Поред неусаглашености земљишне књиге са стварним стањем, што се практично појачава с временом, настаје и несклад између постојећих евиденција, сваким даном све више и више, што проузрокује све озбиљније тешкоће не само грађанима, грађанскоправним лицима, као и корисницима друштвене непокретне имовине, већ и судовима и органима управе, односно друштву у целини.

Иако евиденција у катастру земљишта није доказ о праву својине, подаци који се воде у катастру земљишта и у земљишној књизи углавном су идентични, што се односи на документа на основу којих се врши упис у ове две евиденције, што указује не само на потребу већ и на правно-техничку могућност обједињавања ове две евиденције у нов систем јединствене евиденције.

При томе треба имати у виду да катастар земљишта, поред тога што служи за израду земљишне књиге, представља основну евиденцију о земљишту и објектима на њему која се користи за привредне, управне и статистичке потребе, за утврђивање катастарског прихода, за израду просторних планова и за друге потребе органа, радних организација, грађана и грађанскоправних лица. У вези са овим указује се да би задржавање система двојне евиденције

захтевало отклањање свих постојећих нетачности и неслагања која сада постоје у овим евиденцијама, као и оснивање земљишне књиге на још око две трећине територије Србије, где ова сада не постоји. То захтева огромна финансијска средства, а не гарантује да ће убудуће евиденција о непокретностима бити боља него до сада. Истовремено би се водила и евиденција у катастру, значи, двојна. Катастар води 22 податка а земљишна књига 13, с тим што је 11 података идентично.

На основу добијених података види се да на територији Србије без покрајина, од укупно 114 општина, само у 26 постоји земљишна књига, или да је од укупно 4.086 катастарских општина, само 790 обухваћено земљишном књигом. То значи да је земљишном књигом обухваћено свега 1.158.230 хектара (око 20,7%).

2. Мере предузете у циљу провере нових образаца и функционисања новог система јединствене евиденције

С обзиром на значај увођења јединствене евиденције о непокретностима, на потребу комплексног сагледавања тог питања и изналажења што је могуће бољих решења, било је неопходно да се обаве многе провере и консултације, пре свега у погледу броја и садржине нових образаца, који поред података из земљишне књиге и катастра земљишта, треба да буду новелирани најнеопходнијим подацима за привредне и статистичке потребе, затим за потребе у вези са изградњом и урбанизацијом градова, југословенском армијом итд., што је и учињено. Током 1979. и 1980. године Републичка комисија у сарадњи са Републичком геодетском управом и Републичким секретаријатом за правосуђе и општу управу, Републичким секретаријатом за финансије и другим заинтересованим републичким органима и организацијама, као и са градом Београдом – интензивно је радила на провери нових образаца у општинама Врање, Неготин, Шабац и Крагујевац, односно на функционисању јединствене евиденције практичном применом. Том приликом је констатовано да је у току провере утврђено да обрасци јединствене евиденције (у прилогу) обухватају податке који су садржани у катастру и земљишној књизи, као и друге најосновније податке који ће се користити за привредне, управне и статистичке потребе, за утврђивање катастарског прихода, за израду просторних планова и за друге потребе органа, радних и других организација, радних људи и грађана.

Исто тако, нови обрасци су проверени у погледу подобности за примену у општинским судовима на територији града Београда.

У истом циљу су одржана и регионална саветовања, која је организовала Републичка комисија у сарадњи са Републичким заводом за јавну управу, на тему „Актуелна питања у вези са актив-

ностима на обједињавању евиденције о непокретностима". На саветовањима су учествовали представници заинтересованих органа и организација (судова, геодетских служби, имовинскоправних служби, јавних правобранилаштава, већих радних организација, Југословенске армије, републичких органа управе и др.). Такође су били присутни представници заинтересованих републичких органа из Црне Горе, Македоније, Босне и Херцеговине, као и из Савезног секретаријата за правосуђе и општу управу.

На предлог координационе комисије за унапређење и усавршавање рада на обнови земљишне књиге града Београда, Републичка комисија је одлучила да нове обрасце јединствене евиденције о непокретностима провере земљишнокњижни судови у Београду. Доследно томе, Други и Четврти општински суд у Београду извршили су проверу путем уписа карактеристичних случајева (примера) и на тај начин проверили уписане податке о непокретностима (право својине, право у погледу управљања, коришћења и располагања непокретностима друштвене својине; као и стварна права која проистичу из ових права – статусна права и др.).

По извршеној провери констатовано је да се у нове обрасце може извршити упис свих случајева који се појављују у пракси вођења евиденција о непокретностима у земљишној књизи.

Дакле, закључак је био да нови обрасци и структура података могу у потпуности да одговоре својој сврси, да се може ићи на увођење јединствене евиденције о непокретностима и да о томе треба донети законске прописе за територију Републике Србије.

Доследно оваквом опредељењу, Републичка комисија је оценила да, паралелно са радом на изради законских прописа о увођењу јединствене евиденције о непокретностима, треба извршити и проверу података на средствима за аутоматску обраду података, како би се они могли уклопити у јединствени информациони систем Републике. Посао провере поверен је градском рачунарском центру у Београду „Геопремеру" и Институту за бакар у Бору.

Упоредо са послом око извршења провере ваљаности образаца јединствене евиденције вршена је и провера уписа података јединствене евиденције о непокретностима код Другог и Четвртог општинског суда у Београду. Републичка комисија је сачинила радну верзију прописа по којима би се водио поступак увођења и даљег вођења јединствене евиденције о непокретностима, чија основа треба да буду Закон о премеру и катастру земљишта и правна правила о вођењу земљишних књига. Ова радна верзија је послужила као основа код давања предлога за доношење законских прописа о увођењу и вођењу јединствене евиденције о непокретностима. У обављеним разговорима са представницима општина у

којима је вршена провера образаца и функционисање новог система јединствене евиденције, размотрени су и детаљи у вези са обезбеђењем кадрова. Том приликом закључено је да постојећи кадар у катастру и земљишној књизи, уз одговарајућу допунску стручну обуку, може да обавља послове увођења и вођења јединствене евиденције о непокретностима. Истакнуто је да те послове треба да врши орган управе надлежан за геодетске послове (катастар), који би био ојачан постојећим кадровима из земљишнокњижног суда. Оцењено је, такође, да посао увођења нове јединствене евиденције треба да добије што шире димензије, то јест да буде широка друштвена акција, при чему ће одлучујућу улогу имати Републичка комисија, извршни савети општина, и стручњаци за ова питања.

Приликом разговора у општинама, оцењено је да су нови обрасци добро креирани, да одговарају својој намени и да, доследно томе, треба што пре приступити увођењу јединствене евиденције која би заменила земљишну књигу и катастар земљишта. Њено увођење и функционисање не мора и не може да буде остварено одједанпут на читавој територији Србије, већ етапно, зависно од материјалне и кадровске могућности, као и од стања и ажурности постојећих евиденција у појединим општинама.

3. Доношење законских прописа о јединственој евиденцији о непокретностима и даљи рад на њеном увођењу

Полазећи од тога да су провере образаца и функционисања новог система јединствене евиденције извршене, показало се да се може ићи на доношење законских прописа о јединственој евиденцији о непокретностима. Републичка комисија, у сарадњи са Секретаријатом за законодавство, Републичким секретаријатом за правосуђе и општу управу, Републичком геодетском управом и Републичким секретаријатом за финансије, припремила је предлог за доношење законских прописа о јединственој евиденцији о непокретностима. Предложено је да закон којим ће се уредити евиденција о непокретностима гласи: Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретности. Овакав назив закона најближе одговара његовој садржини, јер се њиме регулише премер и катастар непокретности, као и уписи права на непокретностима (право у погледу управљања, коришћења и располагања непокретности у друштвеној својини, право својине, као и друга стварна права). Из такве концепције проистиче потреба за доношењем једног закона којим би се уредили, како премер и катастар непокретности, тако и уписи права на непокретностима (евиденције о непокретностима).

Нова евиденција о непокретностима, која се заснива на земљишној књизи и катастру земљишта, за разлику од њих, треба да

је тачна, ажурна, обавезна у погледу уписа чињеница (података), да се води на савремен начин (обрада путем рачунара) и да у потпуности задовољава потребе корисника.

Уставни основ за доношење Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, садржан је у Уставу Републике Србије, по коме Република уређује својинско право и друге стварно-правне односе, премер и катастар земљишта и евиденцију, добра у друштвеној својини, и обезбеђује контролу у овој области, уређује и организује прикупљање, евиденцију и обраду статистичких података о стању у појединим областима друштвеног живота и кретању становништва, о економским и другим појавама, као и других података од интереса за Републику, и уређује посебне поступке у областима у којима је за друштвене односе надлежна Република.

Поред тога што је преузео основна начела из премера и катастра, овај закон садржи и следећа начела:

– *Начело уписа* (начело формалности), према којем би се стварна права на непокретности могла стицати, преносити, ограничавати и укидати само уписом у ову евиденцију. То значи да би упис имао конститутивни карактер и да представља начин стицања права својине и других стварних права на непокретностима. Наиме, ако се на основу правног посла (купопродајни уговор, уговор о поклону, преносу, прибављању, отуђењу, замени, итд.) стиче или губи стварно право на некретнини, онда такво право ступа у дејство тек онда када се евидентира, што је у духу Закона о својинско-правним односима. Међутим, стварна права на некретнинама могу се стећи и без уписа у евиденцију наслеђивањем, по самом Закону – грађењем на туђем или свом земљишту, одржајем, заузимањем и другим сличним случајевима. По нашем праву, начело уписа има релативно дејство. Начело релативног дејства је ипак изузетак, а не правило, јер ће у претежном броју случајева преовладавати начело апсолутног дејства, будући да се стварна права стичу најчешће на основу правног посла, а не непосредно на основу закона.

– *Начело официјелности* (уписа по службеној дужности), према којем би орган надлежан за вођење евиденције, по службеној дужности, вршио упис у ову евиденцију. У складу са овим начелом произлазила би обавеза и других органа (судова, органа управе и др.) да органу за вођење евиденције достављају податке од значаја за евиденцију непокретности. Овим се не би искључивало право појединих субјеката да под прописаним условима захтевају уписе у евиденцију о непокретностима.

Да би евиденција била ажурна и поуздана, уписи се морају благовремено вршити и не могу зависити од воље носилаца тих

права. Државни органи су обавезни да сва акта која утичу на промену уписаних или стицање нових права, достављају органу који буде водио евиденцију. Та обавеза постоји и за удружени рад, радне људе и грађане, ако се ради о исправама у правном промету које су везане за настанак или промену неког права или околности о којима се води евиденција. Будући да за пренос права својине или других права на непокретностима исправа мора бити оверена код надлежног органа (суда), он би био дужан да примерак такве исправе достави органу за вођење евиденције.

С обзиром на досадашња искуства, пракса показује да сопственици и корисници некретнина, односно други субјекти који су имали „књижна права" на непокретностима, нису, из разних разлога, прегледали извршење одговарајуће промене, па је неопходно да се пропишу санкције за све случајеве кад се не одговори обавези достављања исправа органу за вођење евиденција, без обзира да ли се ради о грађанима, корисницима или органима.

Орган за вођење евиденције дужан је да по службеној дужности покрене поступак за спровођење промена уколико сазна за њих, као што се практикује у катастру земљишта.

– *Начело тачности*, према којем би важила фикција апсолутне тачности, значи да су чињенице које су уписане у евиденцију о непокретности истините и пуноважне и да као такве производе правне последице према трећим лицима све дотле док се у њу не упишу друге чињенице или не унесу исправке уписаних података. Ово би значило да трећа савесна лица, која се ослањају на стање у евиденцији о непокретности, не би могла бити оштећена у правном промету. Фикција апсолутне тачности наступила би после протека законом утврђеног објективног рока, под условом да у том року није покренута парница за брисање тог уписа (брисовна парница).

– *Начело легалитета* подразумева вршење уписа у евиденцију непокретности само на основу законом предвиђених исправа које су везане за одређену форму. Надлежни орган за вођење евиденције био би дужан да по службеној дужности испитује формалноправну ваљаност докумената на основу којих се тражи упис, али не би био надлежан да испитује материјалноправну страну исправе. Према томе, упис ће се обавити ако поднесене пријаве испуњавају прописане услове. У поступку уписа треба обезбедити судску контролу путем управног спора.

Када се некретнина просторно идентификује, онда ће следити утврђивање и њеног правног статуса. Код утврђивања права на некретнинама, полазиће се од фактичког стања, како би се утврдила стварна права (право својине, право службености, право за-

лога) и друга права у односу на друштвену својину која се могу сматрати као имовинска и стварна права (право располагања, право управљања, право коришћења и, првенствено, право коришћења грађана) која заиста постоје. За утврђивање стварног стања користиће се постојећа документација: уговори о купопродаји, уговори о поклону, уговори о доживотном издржавању, решења о наслеђивању, одлуке судова (о имовинским споровима, службеностима и др.), решења органа управе (из аграра, грађевинског земљишта, експропријација, узурпација, аронdација, комасација и др.), подаци из земљишне књиге, катастарског операта и др.

– *Начело првенства уписа (приоритета)* јесте начело које подразумева да је јаче оно право које је раније забележено, што значи да се не може остварити касније право док није остварено раније уписано право са истом садржином. Почетак рачунања времена не би се узимао од тренутка уписа него од тренутка када је захтев за упис стигао у орган надлежан за вођење евиденције.

Полазећи од тога да ће поступак водити органи управе, подразумева се да се над актерима у поступку уписа обезбеђује и одговарајућа судска заштита.

– *Начело јавности* уписаних података (публицитет), према којем би евиденција била сваком приступачна. Свако би имао увида у податке ове евиденције и без доказивања да за то има неки правни интерес. Последица овог начела била би необорива претпоставка да је садржина евиденције сваком позната.

Увид у податке јединствене евиденције о непокретностима мора бити слободан, уколико за поједине податке посебним прописом није друкчије одређено, и врши се у службеним просторијама. Орган је дужан да на захтев заинтересоване странке издаје исправе о чињеницама садржаним у подацима јединствене евиденције о непокретностима (уверења, копије плана, преписа и извода стања и др.).

4. Садржина нове евиденције

Основна јединица нове јединствене евиденције јесте парцела за коју се везују многи подаци:

– општина где се парцела налази,

– катастарска општина,

– план и скица премера,

– улица и кућни број власника,

– начин коришћења (култура),

– бонитет и класа,

– неплодне површине,
– површина парцеле,
– катастарски приход,
– објекат изграђен на парцели,
– грађевинско и друго земљиште,
– заштићено земљиште и објекат,
– основ стицања,
– носиоци права својине,
– права у погледу коришћења и располагања,
– права у погледу својине,
– сусвојина и заједничка својина,
– разна ограничења у вези са својинским правима,
– подаци о теретима, и др.

Исто тако, нова евиденција треба да садржи основне податке о стамбеним и пословним зградама, односно посебним деловима зграде, намену зграда, површину зграда у основи, број, спрат и површину стана, односно пословне просторије, власништво и др. Региструју се и подаци о бесправној и осталој градњи, и сл.

Обрасци за вођење јединствене евиденције конципирани су тако да садрже податке који се воде у катастру и земљишној књизи, као и друге податке везане углавном за зграде.

Према томе, нова евиденција, није само спајање досадашњих евиденција о непокретностима, већ је проширена и новим подацима.

Евиденција садржи податке о непокретностима и правима на њима и као таква пружа информације у области управљања и одлучивања, као и за потребе статистике и планирања. Предвиђено је да подаци нове евиденције треба да се савремено обрађују, што се постиже аутоматском обрадом, а кад се подаци централизују, повећава се продуктивност рада и брже се опслужују корисници.

5. Начин увођења јединствене евиденције

Увођење нове евиденције (упис права на непокретностима) не значи физичко спајање и аутоматизовање постојећих евиденција (земљишне књиге и књиге тапија и евиденције коју води општински орган надлежан за геодетске послове). Нова евиденција проширена је новим подацима, а подаци наведених евиденција морају се претходно усагласити међусобно, па затим са стварним стањем.

На подручјима где се врши обнова премера и катастра и где се спроводи комасација, нема потребе да се у посебном поступку врши прикупљање нових података и усаглашавања постојећих евиденција између себе као и ових са стварним стањем, пошто ће се то урадити у самом поступку обнове премера и катастра или комасације. Међутим, на осталом подручју, где се неће вршити обнова премера и катастра и комасација, предвиђа се да се прикупе подаци којима се проширује нова евиденција, као и да се изврши усаглашавање података из земљишне књиге, односно књиге тапија са стањем у катастру, па да се ова стања усагласе са стварним стањем у погледу права на непокретностима. После обављања овог посла, ствара се потребан фонд података који се уписују у нову евиденцију. За евентуално оспоравање уписаних података, може се у законском року поднети захтев надлежном органу (комисији), који је дужан да поступи по захтеву и донесе одговарајуће решење у управном поступку.

Пошто се изврши устројавање нове евиденције, даље њено вођење и одржавање поверава се органу управе надлежном за геодетске послове (Републички геодетски завод).

6. Циљеви који ће се постићи увођењем јединствене евиденције о непокретностима

Промене у друштвено-економским односима и даљи друштвени развој, на квалитативно нов начин постављају друштвену својину, и у складу са овим променама настаје и потреба да се на јединственим основама конституише целовит систем евиденције непокретности који ће обезбедити прикупљање и исказивање истинитих, стручно и разумљиво обрађених података и информација, што ће служити радним људима и грађанима и другим чиниоцима друштвеног живота, када су им за рад и одлучивање потребни подаци из ове области.

Урбанизација и савремено уређење простора, комунална делатност, изградња саобраћајница и индустријских објеката, уређивање пољопривредних и шумских земљишта и поседа, заштита и унапређење вредности човекове средине, решавање имовинскоправних односа, вођење пореске политике, пружање статистичких података за планско усмеравање привредног развоја итд., – захтевају целовиту и потпуну евиденцију о простору и објектима у том простору, као и евиденцију одређених права на тим непокретностима, како би тај јединствени систем евиденције служио друштвено-политичким заједницама, месним заједницама, другим друштвено-правним лицима, грађанима и грађанскоправним лицима.

Нова евиденција треба да буде приступачна, а то значи да форма уписа буде једноставна а процедура уписа јасна и непосредна, а не да ће се упис и промене вршити без утврђене процедуре.

Нова евиденција садржи како просторну тако и правну компоненту сваке непокретности, па ће задовољити друштвене потребе у овој области са једне стране, а са друге стране приватне, јер даје податке о укупном стању свих непокретности. У исто време даје и појединачне податке за непокретности сваког сопственика односно корисника, без обзира да ли се ради о непокретности у друштвеној својини или у својини грађана и грађанскоправних лица. Корисници података нове евиденције код ступања у правни промет, имају гаранцију да су подаци из евиденције тачни и потпуни и да једном стечено, утврђено и регистровано право (било на основу правног посла, закона, акта надлежног органа или на други начин) може бити пренето, ограничено или укинуто само на прописан начин.

Подаци садржани у евиденцији о непокретности чине базу података за просторни информациони систем, с тим што се могу повезивати са постојећим или будућим подацима других евиденција и банкама података о становништву и друштвено-правним лицима, што се постиже увођењем нове технологије рада и применом савремених техничких достигнућа.

Досадашња пракса показује да је неприхватљиво решење да евиденцију о праву на непокретностима води више органа, када се зна да се ради о јединственој евиденцији коју треба да води један орган. Нова евиденција замењује катастар земљишта, земљишнокњижну евиденцију и евиденцију друштвене својине, а предвиђено је да је води орган управе у чијем саставу, поред радника са правном и геодетском стручном спремом, учествују и извршиоци послова и задатака на административним пословима (досадашњи катастарски и земљишнокњижни референти).

Чињеница што нову евиденцију води орган управе не значи да је искључена надлежност редовног суда да, у случају својинског спора или оцене у погледу одређеног својинског права, и даље одлучује као и до сада.

Економичност захтева да се поступак увођења нове евиденције као и њено касније одржавање води са што мање трошкова, што се постиже применом електронских рачунара. Ефикасност и експедитивност веома су битне код новог система и њихово непримењивање нигде не би проузроковало тако лоше последице као у систему евиденције непокретности, што нам показује и досадашње искуство код вођења земљишних књига. Међутим, ефикасност и експедитивност у вођењу и одржавању нове евиденције, подразумева да се у прописаном року проведу одговарајуће промене и да стање у евиденцији буде идентично стварном стању. Органи, организације и заједнице, радни људи и грађани дужни су да у правном промету (актима, уговорима, тестаментима и сл.) користе податке из нове евиденције, а то ће им бити олакшано.

Овде треба истаћи и значајна преимућства нове евиденције: странка добија потпуна обавештења и остварује своја права код једног органа; суд се растерећује послова око евидентирања непокретности, што и није тесно повезано са устројством и пословима које обавља општински суд; постојећи извршиоци послова и задатака у катастру и земљишној књизи могу да наставе досадашње послове уз минималну обуку, а смештајне услове треба прилагодити за примену модерне технике и технологије на изради нове евиденције као и за начин коришћења, чувања и архивирања података.

Из свега изнетог произлази да је отклоњена дилема око тога да ли треба ићи на јединствену евиденцију или задржати двојну евиденцију коју воде катастар и земљишна књига.

Закључак

Ценећи значај и комплексност послова на вођењу евиденције о непокретностима, а полазећи од постојећег стања као и од потребе за модерном организацијом рада у вођењу евиденције, Скупштина Србије је 1988. године донела закон о јединственој евиденцији под називом Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима.

Законом је на потпуно нов начин уређена евиденција о непокретностима и правима на њима. Евиденција о непокретностима је јавна књига која представља основну евиденцију која замењује све досадашње евиденције о земљишту и зградама. Устројава се на основу података из земљишне књиге и катастра земљишта, тако што се ови подаци не преузимају директно, већ се врши излагање на јавни увид. На овај начин добија се поуздана евиденција која обезбеђује сигурност у промету непокретности, као и задовољење потреба државних органа, радних и других организација и заједница, грађана, удружења грађана и других грађанскоправних лица.

Решења дата у Закону пошла су од тога да се нова евиденција устроји на територији целе Републике, а да се са увођењем иде у границама материјалних средстава. Реално је очекивати, на основу досадашњих искустава, да се нова евиденција уводи поступно на основу програма који ће доносити надлежни орган Републике Србије.

Зоран П. Рашовић*

УПИС ФИДУЦИЈАРНОГ УГОВОРА И ФИДУЦИЈАРНЕ СВОЈИНЕ

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

У правни живот Црне Горе уведена је јединствена евиденција о непокретностима и о правима на непокретностима. Улогу земљишних књига преузео је катастар са претензијом да има двије функције. Једна је класична, и њена суштина је у томе да катастар задржава улогу јавне евиденције која садржи податке о земљиштима у погледу њиховог положаја, обима, површине, изграђености, начина искоришћавања, катастарског прихода, податке о зградама, становима, пословним просторијама, економским и другим зградама, итд. Друга је нова и у суштини се своди на функцију коју су дуго времена имале земљишне књиге. Умјесто катастра земљишта, у Црној Гори на снази је катастар непокретности као јавни регистар који служи стицању, преносу и гашењу земљишнокњижних права и евиденцији тих права стечених ванкњижно, као и евидентирању правно релевантних чињеница у вези са тим правима.

Дакле, умјесто земљишних књига (као правне евиденције), које су се код нас водиле на основу катастра (као фактичке евиденције), катастар земљишта са обједињеним улогама постао је сам себи довољан. Земљишне књиге су у овом тренутку историја права Црне Горе смјештена у архивима. Умјесто да катастар земљишта служи као основа за вођење земљишних књига, сада земљишне књиге, у извјесном смислу, служе као основа за уредно вођење катастра непокретности. Наиме, подаци из земљишних књига најчешће се користе као доказ учесницима у правном промету да се стање у земљишним књигама и стање у катастру непокретности подудара или разликује.

Вођење јединствене евиденције повјерено је Дирекцији за некретнине Црне Горе као надлежном републичком органу управе који у свом саставу има подручне органе у готово свим општинама Републике. Ови органи су овлашћени да одлучују о стицању, пре-

---

* Др Зоран П. Рашовић, професор Правног факултета у Подгорици.

ношењу, ограничењу и престанку стварних и других права на непокретностима, док се поступак по жалби води код Дирекције за некретнине.

Дакле, умјесто земљишнокњижног суда, евиденцију о правима на непокретностима воде управни органи. Овим органима је повјерено да примјењују сложена правила како материјалног земљишнокњижног права тако и процесног (формалног) земљишнокњижног права.

У правном систему Црне Горе катастру је намјењена још једна улога. Наиме, по Закону о фидуцијарном преносу права својине[1] и Уредби о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине,[2] у катастар непокретности се, осим фидуцијарне својине на непокретним стварима, уписује и уговор о фидуцијарном преносу права својине, без обзира које су ствари предмет обавезе. Дирекција за некретнине врши процјену оптерећених покретних и непокретних ствари и робног лагера, а податке о томе уписује у регистар (процјена стручњака). Овај орган врши и обиљежавање оптерећених покретних ствари и робног лагера.

У почетку примјене Закона, ови послови су повјерени Агенцији за преструктурирање привреде и страна улагања, да би их сада на основу измјењене Уредбе[3] вршила Дирекција за некретнине.

Тако је једном управном органу додијељена улога заштитника повјерења у правни промет права на непокретностима (у неким случајевима и на покретним стварима) који треба да обезбиједи и додатну правну сигурност у овај промет. Но, с правом се указује да оволика овлашћења управних органа представљају „превелико бреме" за њих, ако се има у виду кадровска оспособљеност тих органа и сложеност земљишнокњижних „предмета". Циљ овога рада је да укаже на проблематику уписа уговора о фидуцијарном преносу права својине и саме фидуцијарне својине у праву Црне Горе.

1. УПИС УГОВОРА, ПРОЦЈЕНА СТРУЧЊАКА И ОБИЉЕЖАВАЊЕ ОПТЕРЕЋЕНИХ СТВАРИ

Модерна законодавства прописују принцип публицитета у области стварних права. То је један од основних принципа о коме се мора водити рачуна. Он показује сву надмоћност модерног

1 Закон о фидуцијарном преносу права својине (*Сл. лист РЦГ* бр. 23/96).

2 Уредба о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине (*Сл. лист РЦГ* бр. 34/96).

3 Уредба о измјени Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине (*Сл. лист РЦГ* бр. 9/97).

начина обезбјеђења потраживања над римским системом заложног права. Суштина овог принципа код фидуцијарне својине јесте у томе што се она може стећи само на један начин, који је „једнако сврсисходно средство за оглашавање" постојања обезбјеђења, тако да се свако упозори и опомене да на ствари постоје одређена ограничења.

Исто као што се код хипотеке принцип публицитета остварује у изграђеној форми јавне књиге (катастра непокретности), тако и код фидуцијарне својине треба створити неку врсту јавности, на начин што ће уписано право упозорити потенцијалне стицаоце исте ствари да на путу пуноважног стицања постоје правне препреке. Уколико за стицаоца није било препознатљиво постојање обезбјеђења, па он ипак „дође" до ствари, онда је то, без сумње, тежак случај колизије чије рјешавање може донијети позитивном праву доста потешкоћа.

Принцип савјесног стицања је у супротности са принципом правне сигурности. За овај случај колизије законодавства се опредјељују ком принципу треба дати превагу. Наравно, законодавац не смије пропустити да се „брине" да случајеви оштрих конфликата буду што рјеђи. У служби ове идеје је принцип публицитета који треба да има карактер „законске превентивне регулативе".

Функција овог принципа је двострука. С једне стране, принцип постоји у корист онога који претендује да стекне право на ствари на којој већ постоји засновано право, опомињући га да на путу савјесног стицања постоје правне препреке. С друге стране, принцип иде наруку повјериоцу, јер се њиме нарушава bona fides каснијег стицања права и на тај начин се спријечава да дође до оних позитивноправних посљедица које се обично означавају као заштита савјесног стицања.

Не може се порећи чињеница да је принцип у једном дијелу у интересу и дужника. Њему, свакако, постојање скривених права не би одговарало јер би потенцијални повјериоци (и кад за то нема стварног разлога) показивали уздржљивост код ступања у правни однос са њим. Наравно, принцип највише иде у прилог повјериоцу: оптерећена ствар се на тај начин може најбоље сачувати од евентуалних дужникових фактичких правних располагања стварју, што му даје већу гаранцију да ће потраживање бити намирено. Као што се види, принцип публицитета је у тијесној вези са принципом заштите поштеног промета; овај однос имплицира превентивно наређење којим се спријечава (или своди на најмању мјеру) примјена рјешења, које се назива заштита савјесног стицања.

Актуелизовање принципа публицитета код фидуцијарне својине врши се уписом уговора о фидуцијарном преносу права својине у јавни регистар који води Дирекција за некретнине Републике

Црне Горе.[4] По законској одредби упис је обавезан: одсуство уписа узрокује да уговор буде ништав, па потраживање пуноважно егзистира необезбеђено. Када се фидуцијарна својина односи на непокретне ствари, пропуштање уписа узрокује да се ово право не може уписати у катастар непокретности. Орган који води катастар непокретности дужан је да по службеној дужности утврди да ли овакав недостатак постоји.

Уговор о фидуцијарном преносу права својине мора да се упише у регистар Дирекције за некретнине у року од осам дана од закључења. Код уписа уговора примјењује се начело специјалности (одређености), чија је суштина у томе да сваки упис у регистар сачињава самосталну и потпуну правну цјелину.

За ваљаност уговора, дакле, потребан је упис у регистар. Зато се и сматра да овај упис има конститутиван карактер (начело уписа или конститутивност уписа). Међутим, упис у регистар као формални акт, сам за себе, чак ни код покретних ствари, нема конститутивни карактер у смислу да се право стиче самом чињеницом уписа. Ваљаност уписа треба цијенити не само у погледу остварења формалне чињенице уписа, него и према остварењу осталих претпоставки (материјалних и формалних). Из овог разлога упис није самосталан конститутивни акт. То својство упис ће имати само ако постоје материјалне и формалне претпоставке, о чему ће касније бити ријечи.

Иако упис сам за себе не „ствара" право, њиме се узрокују одређене правне посљедице. Прво, уписом уговора о фидуцијарном преносу права својине на покретним стварима створена је оборива правна претпоставка да уписано право постоји. То значи да противна страна која тврди да упис није пуноважан треба то да докаже. Упис уговора о фидуцијарном преносу права својине на непокретним стварима, заједно са уписом фидуцијарне својине у катастар непокретности, ствара правну претпоставку да уписано право постоји. Друго, уписом се стиче одбрамбени механизам који спречава трећа лица да на основу поуздања у регистар стекну неко право на оптерећеним стварима.

Начело уписа ваља разликовати од начела поуздања у регистар. Прво начело се односи на постојање или непостојање права, а друго начело се односи на дејства уписа (неуписа) према трећим лицима.

Претпоставке за пуноважно стицање права својине јесу: да постоје објективно пуноважни iustus titulus, својина претходника и modus acquireindi. Погрешан упис, односно упис ништавог уговора

4 Чл. 23 Закона о фидуцијарном преносу права својине и чл. 1, став 1 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

о фидуцијарном преносу права својине не доводи до стицања фидуцијарне својине. Ово важи и за покретне ствари (код којих се фидуцијарна својина стиче регистрацијом уговора) и за непокретне ствари (код којих се фидуцијарна својина стиче уписом права у катастар непокретности, уз забиљежбу фидуцијарног преноса права својине). Код ових ствари погрешан упис, односно упис без правног основа, може се брисати на захтјев овлашћеног лица.

Поред уписа уговора, Дирекција за некретнине врши процјену оптерећених покретних и непокретних ствари и робног лагера, а податке о томе уписује у регистар (процјена стручњака).[5] Цијена оптерећених ствари одређена на основу објективног критеријума јесте „гаранција" за брзу реализацију наплате потраживања. Тиме се жели увећати ефикасност и значај фидуцијарне својине у условима убрзаног промета и потребе за бржим обртом капитала. Овако формирана цијена омогућава брзу и једноставну наплату. Код таквог стања ствари није потребно водити парнични поступак, нити захтијевати јавну продају оптерећених ствари, какав је случај код заложног права. Ради постизања жељеног циља, Закон је прописао да се повјерилац приликом реализације не обраћа суду. Чим нема коришћења формалних принудних инструмената, онда нема ни начела официјелности.

Формирана цијена, утврђена по објективном критеријуму, такође се уписује у регистар. Овај упис је обавезан, јер ако повјериочево потраживање не буде намирено о доспјелости, повјерилац може продати ствар по цијени утврђеној према процјени стручњака, или је може, ако хоће, задржати за себе по тој цијени. Ако је вриједност ствари већа од вриједности потраживања, повјерилац је обавезан да разлику врати дужнику или трећем преносиоцу у року од осам дана од дана намирења.

Овај поступак наплате потраживања погодује и дужнику, јер ће му у већини случајева одговарати продаја која се одвија без урачунавања скупих трошкова парничне и извршне процедуре.

Веома важна обавеза Дирекције је да врши обиљежавање оптерећених покретних ствари и робног лагера.[6] Ово обиљежавање врши се са циљем да се тој операцији дâ потребан публицитет. Фидуцијарна својина треба да повјериоцу омогући првенствено право наплате из вриједности оптерећених ствари, а тај циљ се може постићи само са појачаним степеном публицитета. С обзиром да се публицитет код фидуцијарне својине не постиже повјериочевом државином покретних ствари, то је захтјев за овом фор-

5 Чл. 9, став 1 Закона о фидуцијарном преносу права својине и чл. 1, став 2 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

6 Чл. 9, став 1 Закона о фидуцијарном преносу права својине и чл. 1, став 3 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

мом публицитета оправдан. Фидуцијарна својина се стиче без депосесије дужника, јер државина помоћу посесорног конститута остаје код њега (ова врста фиктивне предаје није дозвољена код ручне залоге).

2. ЈАВНОСТ РЕГИСТРА

Регистар је јаван. Свако може тражити да разгледа регистар, да му се изда извод из регистра или потврда да се одређени упис не налази у регистру.[7]

Публицитетом уговора постигнутим уписом у регистар и обиљежавањем покретних ствари робног лагера довољно су обавијештена трећа лица. Свакоме је дозвољено да добије извод из регистра или увјерење (потврду) да нема никаквих уписа на његово име. Тиме се постижу два циља уписа: обавијештење трећих лица и сигурност повјериоца. Уписивање у регистар, као средство публицитета, мора бити доступно свачијем сазнању. Отуда и захтјев за јавношћу регистра. Без обзира може ли да докаже има ли неки правни интерес или нема, свако може захтијевати да му се покажу уписи које он означи, као и да му се изда извод из регистра или потврда да се извјестан упис не налази у регистру.

Регистар је јавна књига у двоструком смислу: а) увид у ове књиге је свакоме доступан; б) оне уживају јавно повјерење.

Доступност података свачијем сазнању и вјеродостојност њихове садржине представљају елементе који чине основу јавности, али се овај појам тиме не исцрпљује. Као елеменат начела јавности може се означити и потпуност садржине регистра. Слободан увид, вјеродостојност и потпуна садржина у погледу чињеница о којима се регистри воде, јесу елементи овог принципа.

О јавности се може говорити као о начелу које има формалну и материјалну страну. Суштина формалне стране је у томе да свако може тражити да разгледа регистар, да му се изда извод из регистра, или потврда да се одређени упис не налази у регистру (слобода увида у регистар). Право на разгледање и узимање извода и потврда односи се на књигу пријава (код подручних органа), на оба регистра (на онај код кога се упис врши по хронолошком реду, и на азбучни регистар), као и на збирку исправа (уговора и других поднијетих исправа). Иако се за предузимање ових радњи захтијева доказивање постојања правног интереса, оно се може спријечити ако је очигледно да се увид захтијева из забаве, шале, пикане и сл.

7 Чл. 2 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

Ради постизања неопходне вјеродостојности регистра, потребно је да се увид врши у присуству службеника који води регистар. Овим се спријечава свака злоупотреба која би се могла догодити усљед преписивања, брисања, преиначења, односно оштећења регистра.

Извод из регистра је овјерен препис садржине једног листа у регистру. Њега издаје службеник који води регистар. Препис исправа садржаних у збирци исправа, издаје и овјерава службеник који води регистар, односно службеник који води књигу пријава. Ради потпуног остварења принципа јавности, треба дозволити странкама да саме чине биљешке из регистра, али у присуству службеника.

Право увида у регистар треба посматрати и као обавезу свакога да се обавијести о стању у регистру. Непознавање стања у регистру може шкодити свим заинтересованим лицима. С обзиром да су регистри јавне књиге, то се и позивање на стање у регистру за сваког и увијек претпоставља. Супротно није могуће доказати (praeisumptio iuris et de iure). Дејство овог принципа је у томе што се савјесност не може заснивати на непознавању стања у регистру.

Осим формалне стране, начело јавности има и своју материјалну страну: регистар се сматра вјеродостојном јавном књигом у погледу истинитости и потпуности њене садржине. Свако се може поуздати да је стање у регистру истинито и потпуно, па се зато каже да ова јавна књига ужива јавну вјеру (fides publica).

Вјеродостојност регистра треба да буде посљедица неколико околности: а) регистре води Дирекција за некретнине, чиме се жељела постићи непристрасност и законитост у погледу њиховог вођења; б) начело легалитета, чија је суштина у томе да Дирекција по службеној дужности испитује да ли постоје законске претпоставке за сваки појединн упис; в) начело уписа, по коме се за пуноважност уговора о фидуцијарном преносу права својине тражи да буде уписан у регистар.

Иако се стално тежи ка истинитости и потпуности садржине регистра, то уистину није увек могуће постићи. Вјеродостојност уписаних података у регистар је принцип који је од великог значаја, али његови елементи, који су означени као истинитост и потпуност садржине, правна су фикција која као таква не вриједи апсолутно. Она не вриједи за несавјесна лица која знају да садржина регистра у неком конкретном питању није истина или није потпуна. То је захтјев поштеног правног промета и његове сигурности. Ова фикција иде у корист савјесних лица, тј. оних који су у погледу истинитости и потпуности садржине у доброј вјери (bona fides).

Уобичајено је да се ова материјална страна јавности назива начело повјерења (поуздања). Тиме је наглашен релативни карак-

тер тог начела, а то значи да се на вјеродостојност може позивати само онај стицалац који субјективно вјерује у истинитост и потпуност стања у регистру.

Начело поуздања има има свој позитивни и негативни смисао. Позитивни смисао огледа се у томе да све што је у регистар уписано правно постоји. То значи да право заштићује поуздање трећих савјесних лица у то да је садржина регистра истинита. Суштина негативног смисла огледа се у томе што се сматра да је садржина регистра потпуна.

Дејство начела поуздања је слабије од дејства начела уписа. По начелу уписа, сама чињеница уписа има дејство обавјештавања да ли неко право постоји или не постоји. Код начела поуздања, чињеницом уписа створена је претпоставка да неко право постоји или не постоји. Начело уписа је повријеђено у случају када је упис формално и материјалноправно неважећи. У том случају дејство начела поуздања је у томе што је створена претпоставка да је стање у регистру истинито. Bona fides је битна претпоставка којом се заштићују лица која су се поуздала у стање у регистру. Оно постоји када лице није знало или није могло знати да је ванкњижно стање другачије од књижног стања. Bona fides може постојати само у погледу непознавања ванкњижног стања. Непознавање књижног стања шкоди. Као и код земљишних књига и овдје треба да важи правило по коме начелом повјерења није обухваћена садржина збирке исправа. У том случају узима се да не постоји правна претпоставка да је њена садржина истинита и потпуна.

3. ПРИЈАВА ЗА УПИС

Пријава за упис се подноси подручном органу Дирекције у мјесту пребивалишта дужника, или Дирекцији. Кад дужник нема пребивалишта на територији Републике Црне Горе, пријава се подноси подручном органу у мјесту у којем се оптерећена ствар налази, или Дирекцији. Када се пријава поднесе Дирекцији, она о томе обавјештава надлежни подручни орган, ради уписа у књигу пријава.[8]

Да би упис уговора био пуноважан, потребно је да се поред материјалних претпоставки за упис, испуне и неке формалне претпоставке. Те претпоставке су: а) подношење пријаве за упис; б) подношење исправа; в) дозвола Дирекције; г) извршење уписа.

8 Чл. 3 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

Упис се врши на захтјев странака. Нема уписа по службеној дужности. Пријава за упис подноси се подручном органу Дирекције у мјесту пребивалишта дужника, или Дирекцији. Ово је опште правило које се може дерогирати кад дужник нема пребивалиште на територији Републике Црне Горе. У том случају пријава се подноси подручном органу у мјесту у којем се оптерећена ствар налази, или Дирекцији. Књига пријава се обавезно мора водити у оним подручним органима које установи Дирекција. Ради се, такође, о јавној књизи, што значи да је њена садржина доступна свачијем сазнању. Свакоме је омогућено да разгледа књигу пријава и да добије писмени извод из ње. Заинтересована лица су у могућности да сазнају да ли су одређене ствари оптерећене или нијесу, и да ли могу слободно да ступе у правни однос са уписаним (неуписаним) дужником. То је веома значајно за сигурност правног промета.

Да би се заинтересована лица могла поуздати у књигу пријава, потребно је да је њихова садржина вјеродостојна, а то значи истинита и потпуна. Да би садржина била истинита и потпуна, прописана је обавеза Дирекције да о поднесеној пријави обавјештава надлежни орган ради уписа у књигу пријава.

Поред пријаве, странке су обавезне да поднесу и исправе ради уписа у регистар. Обавезно се мора приложити уговор о фидуцијарном преносу права својине, а било би пожељно да се поднесе уговор о главном потраживању (потраживање које се обезбјеђује). Исправе се подносе у оригиналу. Препис мора бити овјерен. Ако је исправа састављена на страном језику, онда се подноси вјеродостојни превод. Овако добијене исправе Дирекција одлаже у збирку исправа.

Иако није изричито прописано, Дирекција треба да донесе рјешење којим упис дозвољава (дозволу уписа) или одбија (одбијање пријаве за упис). Прије доношења рјешења Дирекција је дужна да испита постоје ли формалне и материјалне претпоставке за упис. То је суштина начела легалитета, о коме се говори касније.

Фидуцијарна својина треба да омогући свакоме дужнику да потпуно искористи све дијелове своје имовине у циљу стицања кредита. При том, важно је да се пази на сигурност повјериоца и интересе трећих лица. Упис пријава у књигу пријава и упис уговора у регистар представља потврду да се о томе води рачуна. Подручни орган Дирекције се конституише и зато да би садржина књига пријава била доступна свачијем сазнању. Без обзира што није прописано, свакоме је дозвољено да разгледа књигу, свакоме може да се изда извод из књиге или потврда да се одређени упис не налази у књизи пријава.

Пријаву за упис уговора, као и његове накнадне измјене, подносе у писменој форми повјерилац и дужник.[9]

Кад подручни орган добије пријаву, службеник који води књигу пријава одмах је доставља Дирекцији ради уписа.[10]

Уписи уговора о фидуцијарном преносу права својине могу се вршити само уз сагласност повјериоца и дужника. Упис се редовно врши подношењем пријаве коју потписују и повјерилац и дужник. У томе је суштина начела консенсуса код уписа. Оно се манифестује у позитивном и негативном смислу. Позитивни смисао је у томе што Дирекција мора извршити упис који странке захтијевају, а суштина негативног смисла начела је у томе што Дирекција не може извршити упис који странке нијесу захтијевале.

Дирекција не може дозволити упис онога што није тражено, нити може дозволити друго или више од траженог. Начело консенсуса у позитивном смислу битно је ограничено начелом легалитета. Дирекција неће извршити упис ако нијесу испуњене претпоставке за његово провођење. Једна од формалних претпоставки је и подношење пријаве.

Као што се види, упис се врши само по пријави повјериоца и дужника. Уписа по службеној дужности нема. Пријава се подноси подручном органу Дирекције у мјесту пребивалишта дужника, или Дирекцији. Када дужник нема пребивалиште на територији Црне Горе, пријава се подноси подручном органу у мјесту у којем се оптерећена ствар налази, или Дирекцији. Када се пријава поднесе Дирекцији, она о томе обавјештава надлежни подручни орган ради уписа у књигу пријава. Пријава се може поднијети и преко пуномоћника.

Фидуцијарна својина се може конституисати ради обезбјеђења једне облигације са више дужника или повјерилаца. У том случају сва лица која су закључила уговор о фидуцијарном преносу права својине, дужна су да потпишу пријаву. Код дјељивих облигација са више субјеката, фидуцијарна својина се може конституисати као гаранција за само једног од више дужника или у корист само једног од више повјерилаца. У том случају само лица која су закључила уговор обавезна су да потпишу изјаву. То је логично и природно рјешење, јер код активних и пасивних облигација обавеза није солидарна, сваки дужник одговара за свој дио обавеза, односно сваки повјерилац може захтијевати свој дио потраживања.

9 Чл. 5. став 1 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

10 Чл. 5. став 2 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

Сувласник ствари може конституисати на свом дијелу фидуцијарну својину, али је замисливо и њено заснивање на цијелој ствари, за шта је потребна сагласност свих сувласника. У првом случају пријаву за упис уговора потписује само сувласник идеалног дијела (јер је само он закључио уговор о фидуцијарном преносу), док у другом случају пријаву морају да потпишу сви сувласници (јер су и они закључили уговор).

Најзад, ако трећи преноси право својине на повјериоца ради обезбјеђења наплате потраживања, онда ће пријаву за упис уговора морати да поднесу написмено он и повјерилац.

Упис у регистар врши се хронолошким редом. Уз регистар уговора води се и азбучни регистар дужника.[11]

Пријаву за упис уговора, као и његове накнадне измјене подносе заједнички написмено повјерилац и дужник. Упис се врши по хронолошком реду. Да би се олакшала прегледност, постоји уз регистар уговора и азбучни регистар за дужника. Као и код других јавних књига, и овдје важи начело прегледности, чија је суштина у томе да се могу брзо и лако сазнати уписани подаци. Прегледност уписа је у функцији остварења начела публицитета, који иде наруку и дужнику и свим потенцијалним учесницима у правном промету. Тако уписани уговор може дати потребну сигурност и фидуцијару.

Поред „двоструког“ уписа, у директној функцији начела прегледности је збирка исправа (уговора и других докумената), као и техничке мјере које се предузимају и које се тичу, прије свега, захтјева да се у регистру ништа не смије прецртавати, брисати, уметати и сл.

4. САДРЖИНА УПИСА

Упис мора садржати: опис оптерећених ствари по врсти, количини и вриједности; означење мјеста гдје се ствар налази; износ потраживања који се обезбјеђује; рок доспјелости потраживања.[12] Тиме се жели осигурати примјена начела потпуности и начела специјалности.

Начело потпуности се огледа у томе да из регистра треба да буде видљиво комплетно правно стање везано за уговор и за потраживање које се обезбјеђује.

Законска је обавеза да упис мора садржавати опис особних знакова оптерећених ствари. Нема ли таквих знакова, онда се у

11 Чл. 6 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.
12 Чл. 7 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

упис морају означити врста и број оптерећених ствари. Податке о стварима које се оптерећују, Дирекција најприје сазнаје из пријаве (она мора да садржи „и податке о стварима које морају бити описане"). Податке о непокретностима Дирекција узима из листа непокретности који странке прилажу уз пријаву и уговор. Да је заиста ријеч о покретним стварима наведеним у пријави, Дирекција дознаје и приликом њиховог маркирања.

Начело потпуности „тражи" да се у регистар упише и мјесто у коме се налази оптерећена ствар. Означење мјеста гдје се оптерећена ствар налази важно је не само због тога што су потенцијални стицаоци у могућности да разгледају оптерећену ствар, него и због тога што се упис у књигу пријава врши у мјесту у коме се оптерећена ствар налази, кад дужник нема пребивалиште на територији Републике Црне Горе. Зато, кад се пријава поднесе Дирекцији, онда о томе она обавјештава орган у мјесту у којем се оптерећена ствар налази, ради уписа у књигу пријава.

Специјалност стварних гаранција захтијева да се може гарантовати само одређено потраживање. При том је безначајно из кога основа тражбина потиче (из уговора, из деликта, из породичног права или из јавног права). Најчешће тражбина потиче из зајма и гласи на новац. У неким случајевима неће се моћи уписати тачан износ потраживања које се гарантује. Тако нпр., фидуцијарни пренос права својине може се извршити ради обезбјеђења будуће, као и условне обавезе. Ипак, разлози сигурности и заштите интереса дужника захтијевају да се и за оваква конституисања тражи да потраживање мора бити такво да се може утврдити. У том случају, не само да морају бити одређени субјекти тог односа, него мора бити одређен правни основ будућег „гарантованог" потраживања.

Фидуцијарни пренос права својине може се извршити ради обезбјеђења будуће обавезе која може али не мора настати, и чија висина није унапријед одређена (као код кауционе залоге). Тако се нпр. овај пренос извршава ради обезбјеђења евентуалне проузроковане штете због неизвршења обавезе или оштећења повјериочеве ствари. Овај пренос се може, такође, извршити ради обезбјеђења одобреног кредита, иако сви износи нијесу искоришћени (као и код кредитне залоге).

Некада се фидуцијарним преносом права својине, којим је обезбјеђено испуњење неке обавезе, гарантују и друге обавезе које би настале између повјериоца и дужника послије закључења уговора о преносу права својине, а које би доспјеле за исплату прије намирења обавезе за чије је обезбјеђење извршен пренос својине, ако друкчије није уговорено.

Као што се види, износ потраживања неће се увијек тачно моћи одредити и као такав уписати у регистар. Осим тражбине,

фидуцијарном својином се обезбјеђују и доспјеле камате, ако и трошкови око остварења наплате потраживања, а њихов износ не може се увијек предвидјети или тачно одредити. Веома је важно да се у тренутку доспјелости потраживања може одредити тачан износ потраживања. Према томе, варијабилност износа потраживања не смије бити препрека Дирекцији за упис уговора. Довољно је да се упише износ потраживања који је међу странкама утврђен. Ако се висина потраживања од момента уписа до момента доспјелости измијени, онда нема сметњи да странке траже упис тачног износа потраживања (аналогија на основу чл. 8, став 2 Уредбе).

У регистар се уписује и рок доспјелости потраживања. Не треба посебно истицати шта значи упис ове чињенице. Уколико дужник исплати дуговану чинидбу у року, повјерилац дефинитивно постаје власник ствари. Престанком фидуцијарне својине, усљед дефинитивног стицања права својине од стране повјериоца, престаје и потреба за државином на ствари коју дужник више не може штитити од претензија власника или других правно заинтересованих лица.

Суштина начела специјалности код уписа, поред већ реченог, огледа се и у томе што сваки упис у регистар чини посебну самосталну и потпуну правну цјелину. Зато се регистар и третира као скуп уписа. Ово се начело остварује и зато што је сваки упис извршен у засебан лист, и зато што је сваки упис, с обзиром на субјекте, објекте и садржину, потпуно одређен.

Ако оптерећене ствари имају тржишну или берзанску вриједност, Дирекција је уписује у регистар. Ако се вриједност ствари од момента процјене ствари до момента доспјелости потраживања промијени, Дирекција ће, на приједлог повјериоца или дужника вршити нову процјену о трошку лица које је тражи.[13] Објективна вриједност оптерећене ствари је у функцији остварења принципа еквивалентности (једнаке вриједности узајамних давања).

Да би се принцип еквивалентности у што већој мјери остварио, приликом заснивања фидуцијарне својине мора се извршити процјена оптерећених ствари на основу објективног критеријума. Вршење послова процјене ствари повјерено је Дирекцији за некретнине. Од овог државног органа се очекује да поступа савјесно, непристрасно и са тзв. дужном пажњом, што подразумијева да се морају узети у обзир одговарајући тржишни стандарди при одмјеравању вриједности ствари. Дирекција има обавезу да у регистар упише тржишну или берзанску вриједност ствари, ако је имају. Овим рјешењем се води рачуна о објективном критеријуму за одређивање вриједности. У начелу, уредбодавац „фаворизује“ ону

13 Чл. 8 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

вриједност која настаје као резултат дјеловања свих релевантних фактора закона вриједности, посебно понуде (укупна количина робе на конкретном тржишту) и потраживања (укупна маса којом располажу потенцијални купци).

Фидуцијарна својина је својинскоправни однос који може трајати дуже вријеме. Током времена могу наступити промјењене околности, које се, између осталог, могу тицати и вриједности оптерећених ствари. Тада се поставља питање може ли странка захтијевати нову процјену вриједности ствари како би се на тај начин исправио поремећени еквивалентни однос узајамних престација (вриједности потраживања и вриједности оптерећених ствари). На ово питање је одговорено потврдно.

До измјене вриједности ствари може доћи усљед природних догађаја. Од момента прве процјене ствари до доспјелости потраживања могу настати одређене промјене које могу бити неповољне за повјериоца а повољне за дужника, или обрнуто. Познато је да су готово све ствари, без обзира на квалитет њиховог чувања и пажњу која се том приликом придаје, у већој или мањој мјери подложне промјенама које су посљедица природних, од људске дјелатности независних утицаја. Утицаји могу слабије или јаче дјеловати на ствар, у смислу мање употребљивости ствари, односно смањења њене вриједности. Промјене о којима је ријеч у значајној мјери могу утицати на ствар, тако да она због кварења или губљења вриједности постане недовољна за обезбјеђење потраживања: нпр. оптерећено вино може се претворити у сирће, оптерећени коњ може бити парализован од удара грома, дио оптерећеног жита може пропасти усљед велике влаге итд. Примјери показују да ствар може претрпјети и велике промјене, такве да готово постане безвриједна. Али, ствар није пропала (што би условило гашење фидуцијарне својине) него је остала. Смањење њене вриједности, њене употребљивости, губљење неких особина, промјена на њеној спољашњости, па чак и смањење њеног обима и запремине не могу за посљедицу имати престанак фидуцијарне својине.

Ово право се није угасило, чак ни онда ако се због природних утицаја нека ствар раздијели: нпр. неки драги камен испадне из накита. Обим заложног нексуса тиме се није смањио, јер обухвата и камен и накит одвојено. У Закону о фидуцијарном преносу права својине Црне Горе говори се о продаји ствари прије времена због кварења или губљења њене вриједности (чл. 17).

На промјену вриједности ствари могу утицати и одређене управне мјере као што су: забрана или ограничење увоза или извоза и друга ограничења промета робе, промјена система цијена, промјена тарифа и прописаних цијена, промјена стандарда и сл.

Вриједност оптерећених ствари може опасти или порасти и усљед економских појава: нагли и велики пад или скок цијена, итд.

Уредбом није одређено да ли је дужник дужан да обавијести повјериоца о измени вриједности оптерећене ствари. Нема сумње да на ово питање треба одговорити потврдно, и то не само због опште дужности уговорника да се обавјештавају о свим чињеницама релевантним за њихов међусобни однос[14] већ и због обавезе једне стране да обавијести другу страну о промјењеним околностима чим је за њих сазнала (аналогија на основу чл. 134 Закона о облигационим односима). Ради сигурности, обавјештење је потребно извршити у писменој форми.

Захтјев за новом процјеном може потећи од повјериоца или дужника (или обојице). Правило је да Дирекција врши нову процјену о трошку лица које је тражи. Да би дошло до измјене уписане вриједности оптерећене ствари, потребно је, дакле, да се испуне два услова: а) да дође до промјене вриједности ствари од момента прве процјене до момента доспјелости потраживања; б) да овлашћено лице поднесе захтјев Дирекцији за некретнине. Овај орган не мора удовољити захтјеву стране ако нађе да околности говоре да ранија вриједност треба да остане непромјењена. Уредба овлашћује Дирекцију да може извршити ревизију раније донијете одлуке ако се стекну прописани услови, али је не обавезује да то мора учинити у сваком случају кад то странка захтијева.

5. УСЛОВИ ЗА УПИС

Дирекција ће уписати уговор ако нема препрека за упис: ако су странке способне да располажу предметима на које се односи упис; ако се пријава за упис заснива на садржини поднијетих исправа: ако исправа има облик који је потребан за дозволу уписа.[15]

Упис уговора о фидуцијарном преносу права својине не врши се аутоматски по приспјећу пријава за упис. То би са гледишта права било недопустиво. Зато су прописани и неки услови о којима Дирекција мора водити рачуна. Испуњење ових услова не испитује подручни орган Дирекције, него сама Дирекција, зато што је она једина овлашћена да врши упис уговора.

Када пријава за упис стигне Дирекцији, службеник који води регистар испитује пријаву и остала поднесена документа и, ако утврди да нема сметњи, дозвољава упис. Ако има сметњи, Дирекција ће одбити пријаву за упис. Сметња нпр. постоји у случају када

14 Чл. 268 Закона о облигационим односима.

15 Чл. 9 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

дужник или трећи преносилац права није сопственик ствари које се оптерећују. Упис ће се дозволити ако је дужник или трећи преносилац права уписан у катастру непокретности као сопственик (за непокретне ствари).

Дужник или трећи преносилац права треба да буде уписан прије него што се затражи упис. Дакле, ако је повјерилац закључио уговор о фидуцијарном преносу права својине са лицем које није уписано у катастар непокретности као власник, очигледно је да се неће моћи уписати уговор.

Дирекција по службеној дужности испитује да ли су дужник или трећи преносилац права способни да располажу правом које се преноси на повјериоца. Тако се нпр. испитује да ли су ова лица пословно способна. За правна лица испитује се да ли су правно способна. Дирекција по службеној дужности испитује да ли се пријава за упис заснива на садржини поднијетих исправа. Она неће дозволити упис ако се подаци у пријави и садржина уговора не поклапају.

Дирекција по службеној дужности испитује да ли исправа има облик који је потребан за дозволу уписа. Уговор о фидуцијарном преносу права својине не смије имати такве видљиве недостатке који слабе њену вјеродостојност. Тако нпр., неће се дозволити упис ако је исправа нечитљива или су неки дијелови у њој прецртани и сл. Такође, подсјећамо на законску обавезу (чл. 1. став 4) по којој уговор о фидуцијарном преносу права својине мора бити закључен у писменој форми, а када су у питању непокретне ствари, мора бити и овјерен од стране суда.

Према томе, да би уговор био подобна исправа за упис, потребно је да испуњава неке претпоставке. Уговор најприје мора да буде састављен у облику који је прописан за његову пуноважност. Затим треба да садржи важећи правни основ, без видљивих недостатака који слабе његову вјеродостојност (брисање, прецртавање и сл.). У ствари, треба да буду тачно одређена лица која учествују у закључењу уговора, и то на такав начин којим се потпуно одражава њихов идентитет (пребивалиште са адресом, евентуално имена родитеља и сл.). Исправа треба да је датирана, тј. да су означени дан, мјесец, година и мјесто састављања. За непокретне ствари тражи се да уговор буде овјерен. Ствари које се оптерећују морају бити тачно одређене (специјалност стварних гаранција).

На крају подсјећамо на одредбу Закона у којој је прописан рок у коме се мора уписати уговор: он износи осам дана од његовог закључења. Иако се изричито не прописује рок за пријаву уговора, тумачењем ове одредбе се може закључити да тај рок истиче осмог

дана од дана закључења уговора. Непоштовање овог рока ствара препреку за упис.

6. ЛЕГАЛИТЕТ И ПРИОРИТЕТ

Дирекција по службеној дужности пази на ништавост уговора. Правно дејство уписа у регистар почиње од тренутка када је пријава за упис поднијета подручном органу.[16]

У најширем смислу, начело легалитета означава да Дирекција испитује по службеној дужности да ли су испуњени Законом и Уредбом прописани услови за упис. Дирекција је дужна да испита да ли постоје: а) формалне препреке за упис; б) способност странака и легитимација; в) основаност захтјева с обзиром на садржину поднијетих пријава; г) подобност исправе за упис.

Упис уговора је формално дозвољен ако нема препрека за упис. Тако нпр., ако дужник није сопственик ствари (или то није трећи преносилац права) или ако непокретност није уписана у катастру непокретности, Дирекција је дужна да одбије захтјев за упис.

Дирекција је по службеној дужности обавезна да испита да ли су странке способне да располажу предметом на који се односи упис. То су: правна и пословна способност, али и друге околности (нпр. држављанство).

Уговор о стицању права својине на непокретности може се овјерити ако су испуњени услови за стицање права својине (мисли се на страна физичка и правна лица која обављају дјелатност у СРЈ). Суд или други надлежни орган, пред којим се поставља питање узајамности, објашњење о томе може затражити од савезног органа надлежног за послове правде. Ово обавјештење даје се на захтјев заинтересованих лица. Савезни орган надлежан за послове трговине даје мишљење о томе да ли је одређена врста непокретности, која се стиче уговором, неопходна за обављање дјелатности страног физичког или правног лица. Страна физичка и правна лица могу правним послом преносити право својине на домаће лице, као и на страно лице које може стицати право својине. Дирекција за некретнине испитује да ли су странке ваљано заступане. Овај орган мора пазити да ли су странке легитимисане на подношење захтјева за упис.

Упис уговора може се дозволити само на основу одговарајућих исправа. У том смислу, Дирекција је дужна да пази одговара

16 Чл. 10 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

ли захтјев садржини поднијетих исправа. Приликом одлучивању о захтјеву, Дирекција је ограничена садржином исправе, али је по начелу консенсуса ограничена и садржином пријаве за упис.

Најзад, Дирекција је дужна да води рачуна о томе има ли исправа потребне формалне и материјалне претпоставке за упис. То значи: дужна је да испита има ли исправа облик (форму) потребан за упис; има ли садржину која се тражи за њену подобност. Она је дужна да испита пуноважност правног основа, по правилу, само с формалне стране, али по службеној дужности испитује да ли је ријеч о ништавом правном послу. То су општа правила облигационог права, па сходно њима, Дирекција ће одбити захтјев ако тражени упис почива на ништавом правном послу. Ником се не може дозволити да од сопственог mala fidei поступка чини основе за заштиту. С друге стране, Дирекција не може испитивати да ли постоје мањкавости у изјављеној вољи (заблуда, превара, принуда и пријетња).

Правно дејство уписа почиње од тренутка када је пријава за упис поднијета надлежном подручном органу или Дирекцији, а не од тренутка уписа уговора у регистар. Будући да је у пријави за упис садржано све што је од важности за упис, ово је и разумљиво рјешење, јер се самим чином уписа потврђује исправност пријава. Ред првенства одређује се, дакле, према часу када је пријава стигла код надлежног органа. За примјену овог принципа није од утицаја када су настали правни послови (у хипотези када је закључено више уговора о фидуцијарном преносу права својине).

Час када је пријава за упис стигла надлежном органу уједно је и час уписа. Првенствени ред се, дакле, одређује према часу када је надлежном органу стигла пријава за упис. Ради обезбеђења првенственог реда важно је да се на пријави и у књигу пријава уписује дан и час када је пријава стигла (астрономско рачунање времена). Таква пријава добија свој текући број и њиме се изражава временски редосљед.

Онај који је раније уписан у регистар (моменат подношења пријаве), има јаче право од оног који је поводом исте ствари закључио уговор о фидуцијарном преносу права својине али је пријаву поднио касније (prior tempore potior iure). Поставља се питање, шта ако истовремено стигну пријаве за упис таквих уговора? Дирекција у том случају није овлашћена, као што то није био некад ни земљишнокњижни суд, да рјешава о томе чији је захтјев за упис пријаве јачи, јер је то материјалноправно питање. Овај орган није овлашћен да предмет уговора подијели, у смислу да се први уговор односи на дио ствари, а други уговор на остатак. Дирекција не би могла уписати повјериоце тако да они постану сувласници на оптерећеној ствари. Она не може извршити овај упис (јер то странке

нијесу захтијевале), а не може ни одбити захтјев (јер не испуњавају претпоставке за упис). Зато је најбоље рјешење (као и код земљишнокњижног права) да Дирекција изврши оба уписа и да забиљежи да су истог првенственог реда, а странке ће морати у парници да ријеше питање који ће се упис брисати, а који остати.

7. РОБНИ ЛАГЕР

Кад уговор има за предмет робни лагер, уз њега се прилаже и скица робног лагера који служи за обезбјеђења. У уговору се одређује и простор у који улази и из којег излази роба (лагерски простор).[17]

Публицитет фидуцијарне својине је кључни принцип код ове стварне гаранције, без обзира на које се објекте ово право односи (покретне ствари, непокретне ствари или робни лагер). Дужник за свој дуг може оптеретити једну или више ствари. У случају оптерећења више ствари, свака ствар је понаособ „јемство" за повјериочево намирење, исто као да је заложена само једна од њих. Без сагласности повјериоца нема смањења обима заложеног нексуса. То је изричити захтјев законодавца.[18] Изузетно, заложни нексус ће се морати смањити у случају да ствар пропадне или постане extra commercium.

Као што је могуће оптеретити више ствари које су самосталне и независне, тако се може оптеретити и цјелина ствари, дакле, оне ствари које су, додуше, физички независне, али ипак повезане на начин да у економском смислу чине цјелину „вишег економског реда". У том случају говори се о оптерећењу збирне ствари. Таква једна цјелина је и робни лагер. Важно је истаћи да сврха обједињавања ствари не треба да буде чисто индивидуална, већ треба да је од општег економског значаја. Ако постоји истински збир ствари, онда се повјерилац може намирити из те цјелине; ако то није случај, онда су њему одријешене руке: узима се да је оптерећено више ствари које нијесу ни у каквој вези једна са другом.

Робни лагер је такав збир ствари код кога постоји варијабилност цјелине ствари. То није збир ствари затвореног обима, као што су нпр. четворопрег коња, четири инструмента гудачког квартета и сл. Робни лагер је збир ствари чија сврха и економски значај собом доносе и чине нужним увећање и смањење дијелова. То је збир ствари са тзв. материјалном варијабилношћу.

17 Чл. 11 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.
18 Чл. 9 Закона о фидуцијарном преносу права својине.

Код ових збирних ствари материјална варијабилност је од великог значаја. У самом појму збира лежи извјесна експанзиона тенденција. Од великог је значаја одредити како се стварна гаранција односи према промјенама и смањењима скупова ствари. Отежавајућа је околност што је та цјелина ствари (тачније физичке ствари које је чине) остала у државини дужника. Општи израз „заложити свој робни лагер" представља „нејасно изјашњење" у случају да повјерилац допусти заснивање фидуцијарне својине на том робном лагеру без ближих договора о обиму јемства. У том случају може се претпоставити да је сагласан са сврсисходним економским и пословним радњама дужника, чак и ако при том поједини дијелови иступе из цјелине. Другим ријечима, повјерилац који прихвата да се оптерете цјелине ствари под таквим околностима, пристаје на иступање и приступање ствари у цјелини.

Карактеристика робног лагера је не само у томе што увећање и губитак дијелова нијесу условљени природом овог збира, него и у томе што економски промет намеће одлив и прилив саставних дијелова.

Какво је дејство стварних гаранција на такву цијелину ствари? Код ове врсте збирне ствари, једноставна заповијест логике налаже да се примјени принцип по коме се простирање гаранције односи и на прираст, с једне стране, и на гашење „заложног јемства" у погледу оних дијелова који су иступили, с друге стране. Наравно, била би погрешна претпоставка да је свака продаја ових дијелова оправдана и да се као таква може оправдати. Иступање из збирне ствари мора да се заснива на неком разумном и сврсисходном мотиву. Дакле, и „ако се неки стари артикал, који више није за пласман, одстрани испод набавне цијене, можда да би се добило на простору, те ствари се издвајају из заложног нексуса". То је у суштини појма збирне ствари. Према томе, појам збирне ствари је употребљив у области приватног права, али је потребно „омеђити" област његове правне обухватности.

Дирекција за некретнине је дужна да обиљежи црвеном бојом дио робног лагера који служи за обезбјеђење,[19] како би потенцијални стицаоци права били упозорени да на путу коначног стицања постоје правне препреке. Међутим, ни то не мора бити довољно. Актуелизовање специјалности и публицитета остварује се и маркирањем робе са одређеним наљепницама и картицама. Овај принцип се, такође, актуелизује и лагерским листама или другим документима који их замјењују и чине саставни дио уговора о фидуцијарном преносу права својине на робном лагеру.[20]

19 Чл. 12 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

20 Чл. 13, став 2 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

Пракса је да се лагерске листе користе за производе који имају серијски број.[21] Олакшано сналажење и појачана „специјалност" постиже се уписивањем бројева који су утиснути на роби у лагерске листе. Ови захтјеви за одређеношћу важни су и због тога што, у моменту доспјелости потраживања, роба која се налази на листи и у уговору о обезбјеђењу, дефинитивно постаје својина повјериоца.

8. УПИС ФИДУЦИЈАРНЕ СВОЈИНЕ

Да би дошло до стицања фидуцијарне својине, потребна су три услова, која су различита у зависности од природе објекта на који се ово право односи.

Када су у питању покретне ствари, потребно је: а) да је дужник, или неко трећи, власник ствари које даје у гаранцију; б) да постоји пуноважан уговор управљен на конституисање права гаранције; в) да је „извршена" фиктивна предаја ствари.

Код непокретних ствари, прва два услова су идентична као и код покретних ствари (што је, уосталом, карактеристично за сва дериватна стицања права својине). Једино је различит начин стицања (modus acquirendi), и састоји се у томе да се фидуцијарна својина стиче уписом у земљишне или друге јавне књиге, уз забиљежбу фидуцијарног преноса права својине.

Код непокретних ствари, уговор (који мора бити закључен у писменој форми и овјерен од стране суда) сам за себе није довољан, па се ни својина не може пренијети његовим закључењем и регистрацијом, као код покретних ствари. Modus acquirendi је упис у катастар непокретности, који сада има карактер правне евиденције. Потенцијални стицаоци права на овим стварима који се поуздају у садржину јавних књига, не могу имати штете од тога ако су били савјесни. Међутим, они се могу упозорити да на путу стицања права својине стоје правне препреке које их опомињу да је власник ствари (фидуцијар) у свом праву ограничен. Та препрека се зове забиљежба фидуцијарног преноса права својине. Ова забиљежба има исту сврху као забижељба забране отуђења и оптерећења: да упозори прибавиоца да фидуцијар не може слободно располагати непокретношћу. Забиљежбом се не доводи и питање постојање фидуцијарне својине, али фидуцијар не може отуђити непокретност нити је оптеретити. На тај начин забиљежба нарушава bona fides каснијег стицања права, што само говори да се тиме спријечава да

21 Чл. 13, став 3 Уредбе о упису уговора о фидуцијарном преносу права својине.

дође до оних позитивноправних посљедица које се означавају као заштита савјесног стицања.

Као што се види, код фидуцијарног преноса права својине, правно је власник стицалац (фидуцијар), али економски је остао власник претходник (фидуцијант). На повјериоца прелази пуна својина, док дужнику остаје непосредна државина ствари и могућност употребе и прибирања плодова. Но, без обзира што повјерилац стиче право својине, овдје се морају истаћи двије ствари које значе разлику у односу на пренос својине који је уобичајен. Прво, пренос својине је само привремен. Уколико дужник испуни своју обавезу у року, својина на стварима аутоматски прелази на дужника (прелаз ex lege): не зато што се повјерилац на основу уговора на то обавезао, нити зато што је у самом уговору пренос извршен под раскидним условом да ће својина престати кад дужник исплати дуговану чинидбу повјериоцу (какав је случај у њемачком праву). Ова чињеница указује да у погледу права повјериоца да располаже овим стварима, постоје одређене правне препреке. Друго, фидуцијарни власник има „голу и условну својину", па му зато није неопходна непосредна државина ствари и могућност да је употребљива и да са ње прибира плодове. Он се задовољава стицањем предности у односу на све друге стварноправно необезбјеђене повјериоце, јер условно стеченим правом својине стиче могућност намирења своје тражбине кад дужник дође у доцњу. Умјесто једне немогуће бездржавинске залоге, повјерилац стиче својину (условну) на оптерећеним стварима.

УМЈЕСТО ЗАКЉУЧКА

Циљ овога рада био је да детаљније укаже на сложеност и на евентуалне проблеме који могу настати приликом уписа уговора о фидуцијарном преносу права својине и фидуцијарне својине у катастар непокретности. У праву Црне Горе већ неколико година „живи" нова форма гаранције обезбјеђења потраживања (фидуцијарна својина), која се у теорији оцјењује као флексибилније средство у погледу уговарања, брзине и ефикасности реализације, у односу на познате форме реалних гаранција (залога, хипотека, и сл.).

Једна од битних претпоставки за ефикасност фидуцијарне својине јесте њен упис на начин који ће свима омогућити да сазнају да је право конституисано, да ужива судску заштиту и да се може супротставити трећим лицима.

Земљишне књиге су ишчезле из правног система Црне Горе јер су замјењене катастром непокретности. Катастар непокретно-

сти је, дакле, замишљен да буде темељ заштите повјерења у промет права на непокретностима. То је урађено због неажурног стања земљишних књига. Пракса није потврдила исправност ових промјена, па се у стручној јавности свакодневно може чути захтјев за враћање земљишних књига, као основне врсте евиденције која служи стицању, преносу и гашењу земљишнокњижних права. Наравно, и оне би требало да буду ажурнији и поузданији регистар него што су биле. Томе би свакако допринијела нова законска рјешења (поткријепљена богатом правном праксом) и ауторитативан орган који би био задужен за њихово вођење. При том, катастарска евиденција би била важна за дјелотворно функционисање земљишних књига, без које оне не би могле остваривати своју улогу.

Ненад Ћосић*

ДОСАДАШЊА ИСКУСТВА И РАЗЛОЗИ ЗА УВОЂЕЊЕ ЈЕДИНСТВЕНЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ

У нашој земљи су у претежном делу заступљена два система евидентирања права на непокретностима. То су катастар и земљишна књига, док је у мањем делу заступљен тапијски систем.

Постоје подручја у којима у оквиру политичке општине постоје и катастар и земљишна књига. Ту се посебно уочавају разлике између ова два система. Катастар као евиденција о објекту права (земљиште, зграде...), а земљишна књига као евиденција о правима на објекту.

Ова два система имају тенденцију међусобног зближавања. Тако катастар преузима од земљишне књиге све чињенице у сфери промена права на објекту, а земљишна књига преузима од катастра све чињенице од значаја за промене на објекту права.

Управо ове чињенице биле су повод размишљања да се уведе јединствена евиденција која би ујединила податке о објекту права са подацима о праву на објекат. Постоје многи разлози што се то и учинило, доношењем Закона о државном премеру и катастру. Пре свега то су: економичност, могућност фискалног повезивања података од значаја за остварење фискалне политике државе, аутоматска обрада података на једном извору.

Новим катастром, као продуктом примене Закона о државном премеру и катастру, отклањају се бројни недостаци, пре свега евиденције о правима на непокретностима – земљишне књиге. Наиме, земљишна књига је заснована на диспозицији странака. Диспозиција странака је сматрана демократском тековином западних земаља у којима се примењује овај облик евидентирања права на непокретностима. У нашим условима, диспозиција странака је довела до тога да се конституише мноштво ванкњижног власништва, што је даље имало последицу да земљишна књига на територији Србије не евидентира у овом тренутку ни 5% објеката права (зграда и других објеката на земљишту), а у условима новог премера земљишна књига садржи нетачне податке о самом зем-

* Ненад Ћосић, судија из Крагујевца.

љишту. Логично је да је нов премер у себи садржавао савремену методологију обраде и израчунавања површина парцела, с једне стране, а с друге стране, сви ти подаци се нигде у Србији нису уклопили у податке које садржи земљишна књига. Површине парцела садржане у земљишним књигама израчунате су путем метода које су биле у оптицају пре 60 до 100 година.

Према одредбама Закона о промету непокретности, чл. 6, суд може признати правно дејство промета у случајевима када је он у претежном делу извршен и када је плаћен порез на промет. То даље значи да се ни судом не може физичком лицу оспорити својина на објекту права ако је исплаћен порез на промет, што свакако нико неће учинити уколико не уђе и у посед те непокретности.

Ове законске одредбе, диспозиција странака и чињеница да се у земљишним књигама уписују само зграде код којих је извршен технички пријем у сеоским условима, односно издата употребна дозвола у градским условима, довели су до тога да у овом тренутку у земљишним књигама на територији Србије није уписано 95% изграђених објеката. Уколико се узме у обзир да је земљишна књига конституисана на око 30% територије Србије, може се утврдити да 100 година после њеног увођења, она укупно евидентира око 1% постојећих објеката.

Ова чињеница је пре свега значајна за она лица која размишљају да земљишне књиге фискално повежу са органима управе. Такво повезивање било би беспредметно.

Да су сви ови наводи тачни, тврдим као лице које је прво у Србији устројило катастар непокретности. Тако сам на подручју Собовица, где сам у току 1989. и 1990. године вршио комасацију, утврдио да у четири урбана села надомак Крагујевца (Церовац, Лужнице, Горње Јарушице и Чумић), укупне површине око 16.000 ha, са око 4.000 зграда изграђених после II светског рата, ниједна није уписана у земљишне књиге. Излагањем на јавни увид података премера, односно устројавањем катастра, руководио сам у још десетак катастарских општина, где сам такође утврдио да ниједна зграда изграђена после II светског рата (ниједна квалитетна зграда на терену) није уписана у земљишне књиге.

Као председник комисије за премер града Крагујевца, утврдио сам да зграда суда у којој се налази земљишна књига, која је од историјског значаја, културни споменик изграђен 1912. године, није уписана у земљишне књиге, да није уписана цела фабрика аутомобила, а од 400 објеката Завода „Црвена застава", у земљишним књигама постоји уписан само један објекат старе тополивнице. У земљишним књигама у Крагујевцу не постоји етажна својина, што значи да није уписан ниједан од 12.000 станова, а нису

уписана ни читава насеља од по 10.000 становника, као што су Аеродром, Бубањ, Ердоглија.

Поставља се питање каква је то онда евиденција?!

Када се узме у обзир да на територији Србије постоји двоструко више објеката изграђених без дозволе него оних изграђених са дозволом, што такође тврдим на основу искуства са терена, а да ти бесправно изграђени објекти немају никакав третман у земљишним књигама иако имају свог корисника, притежаоца, иако њихов власник има свест и анимус у односу на тај објекат – проблем се утростручава.

Радећи све ове послове који се преплићу са геодезијом као науком која обрађује објекат права, а уједно радећи као судија у Општинском суду у Крагујевцу, између осталог као имовинац, утврдио сам да је основни проблем код јавних регистара непокретности у Србији запуштеност евиденције о објекту права.

Нормално је да у таквим условима носилац система и јединствене евиденције буде катастар, односно Републички геодетски завод. Да би се евидентирало нечије право на објекту, па макар и државина која је од интереса за фискал, потребно је да се објекат сними, да се евидентира промена на објекту, а носилац таквог посла може да буде само катастар, јер је у природи његовог посла да евидентира промене на парцели, па и у смислу изграђености.

Да је то тако, потврђује чињеница да свуда где је вршен нов премер на територији Републике Србије, исти није заживео у земљишним књигама, иако је овај посао вршен у доброј вери и намери да се евидентирају промене на објекту права. То даље говори да никада није постојао квалитетан договор између носилаца посла који обрађују објекат права и носилаца послова који евидентирају право на објекту.

Сматрам да би управо такав договор могао да резултира квалитетним јавним регистром непокретности у Србији. Судство „љубоморно“ чува искључиво право да утврђује да ли промет непокретности производи правно дејство, а са друге стране уважава ванкњижно власништво и поред чињенице да се ни судом не може оспорити промет непокретности који је у претежном делу извршен и када је плаћен порез на промет.

Када би постојала могућност договора између носилаца послова који евидентирају промене на објекту права и носилаца послова који евидентирају промене права на објекту, јединствена евиденција би се устројавала у градским условима уз учешће председника комисије који би био судија. Резултат таквог излагања на јавни увид података премера добио би на тежини.

Приликом излагања на јавни увид података новог премера, доказују искуства из праксе, могуће је у свему прихватити резул-

тате новог премера у смислу методологије обраде површина. До доношења новог закона 1996. године, неоспорни подаци премера могли су се уписати у катастар непокретности као утврђени. Несрећном игром случаја, у изради новог закона учествовала су лица која су безусловни протежаоци земљишних књига, па су избацили законску одредбу (чл. 69, односно 72 старог закона о државном премеру и катастру) на основу које су се неоспорни подаци премера уписивали у катастар непокретности.

Границе између парцела нису „Богом дане", већ су их управо поставили људи и преузете су из првог премера у земљишну књигу. Поставља се питање ради чега те границе не могу да трпе промене због тачније обраде података савременијом методом у случајевима новог премера, уколико то учине неоспорни носиоци апсолутних права и носиоци јавног интереса. Приликом излагања Крагујевца I, последњег покушаја да се бар једном у историји усагласе подаци новог премера у делу обраде површина са подацима из земљишних књига, били су укључени и носиоци апсолутних права на непокретностима, заступници имовинске службе града Крагујевца и правобранилаштва. У току излагања није постојао ниједан приговор на описану површину, иако су се све парцеле у новом премеру разликовале од површина истих парцела у старом премеру. Све би било у реду да није било несрећног избацивања чл. 69 старог Закона о државном премеру, чиме је катастар преузео неефикасност земљишних књига у делу евидентирања промена на парцелама у условима новог премера.

Укидањем наведених законских одредаба, заузето је становиште да је корисније за државу и друштво да се у земљишној књизи „негују нетачни подаци по површинама". Ово је посебно важно зато што се нов премер врши аерофотограметријском методом, којом се снимају границе између парцела онако како су их поставили носиоци апсолутних права, а могуће их је кориговати у складу са примедбама носилаца јавних интереса, и у том смислу преузимати границе старог премера тамо где се додирују парцеле приватног власништва са парцелама у друштвеној и државној својини. Коме је у интересу да се 1 m^2 или 2 m^2 једног носиоца апсолутних права и даље води као његово власништво или коришћење, иако је евидентно да та површина није у његовом притежању, нити је он жели! Наиме, приликом излагања на јавни увид носилаца апсолутних права на парцели, ако корисник парцеле утврђује да држи површину мању или већу од до тада евидентиране, то може бити последица или заузећа или другачије обраде површина. Пракса показује да у односу на те незнатне површине носиоци апсолутних права или корисници немају никакав интерес. Зато сам навео да приликом излагања у оквиру Крагујевца I није постојао ниједан приговор на уписану површину.

Нормално је да у градским условима постоји много парцела које су оптерећене судским споровима, али ни то није сметња за прихватање података новог премера, јер је у таквим случајевима могуће преузимати податке старог премера у односу на спорне границе и евидентирати у теретном листу постојање спора, што је уобичајено у поступку који се спроводи ex oficio.

Када се разматрају предности и мане судских и управних органа у вођењу јавних регистара, треба рећи да су извршни наслови на основу којих се врше промене носиоца апсолутних права по правилу судске одлуке, врло ретко административни акти, а провођење таквих промена јесте у суштини административни посао, без икакве дискреционе власти, због чега би то требало поверити суду. Наиме, промене се уписују у јавне регистре само у случају када се приложи писмени документ (пресуда, решење, уговор оверен код суда...), где уписани носилац апсолутних права јесте отуђилац тог права, а стицалац права је по писменом документу стекао то апсолутно право. Да ли дотично лице може да стекне апсолутно право, није ствар процене службе која води јавни регистар, већ органа који доноси извршни наслов. На пример, суд проверава да ли је закључен уговор о купопродаји између лица која су прибавила одобрење Министарства финансија РС којим се одобрава промет и аутентичност уговорника. Када се на тако оверени уговор код суда плати порез на промет, исправа је подесна за укњижбу уколико је продавац носилац апсолутних права у јавном регистру. Уколико то није, не постоји никакво дискрециono право службе која води јавни регистар да проведе укњижбу. Према томе, и доношење земљишнокњижних решења, иако се доносе у суду, представљају чисто административни поступак, и зато га у скоро свим судовима врше чиновници, који технички израђују решења о упису. У систематизацији судова ти чиновници се називају референтима земљишних књига; ако није тако, шта онда раде ти референти. То је прећутно признање да је упис у јавни регистар чисто административни посао.

Према томе, не постоји никаква предност судских органа у односу на управне органе у погледу вођења јавних регистара. Из контекста свега наведеног произлази да је земљишна књига тачан збир нетачних података. Како другачије назвати евиденцију која „негује" нетачне податке о површинама, која не прихвата податке новог премера ни тамо где је он извршен, с једне стране, а с друге стране, не садржи 99% постојећих објеката на терену територије РС.

Гледано очима обичног човека, таква земљишна књига изазива велику конфузију. На пример, доносе се наследна решења у погледу имовине која се налази на парцели оставиоца иако на њој постоји мноштво објеката који нису његово власништво или нису

само његово власништво. Тако неефикасна земљишна књига често инспирише бесправну градњу. Наиме, људи који желе да регулишу свој животни простор, у контакту са крутим правилима земљишне књиге одустају од градње са дозволом и упуштају се у бесправну градњу. То је случај пре свега када ванкњижни власник отуђи трећем лицу непокретност, а није на диспозицији трећег лица да проведе све промене, поготово у условима када се уговори оверавају у суду без претходне процене и плаћања пореза на промет, без чега није могућ упис у земљишне књиге. То треће лице, уколико би желело да постане власник у јавном регистру, поред стицања права на непокретности исплате, овере свог уговора код суда, плаћања пореза на промет, мора да плати и порез на промет свог правног претходника, на чијој диспозицији је остало да се одлучи хоће ли или неће да се укњижи.

Поставља се питање у чему је демократичност диспозиције странака. Поред тога, диспозиција странака има врло негативне утицаје на савесне грађане који су пријављивали своју непокретну имовину. Услед неповезивања носилаца јавних регистара са фиском, порез плаћају сами грађани који су пријавили своју имовину, па је могуће да лице које има непокретност мање вредности плаћа порез на ту имовину, а лице које има 100 пута вреднију непокретност не плаћа порез, зато што је несавесно, а то се затим назива демократијом. Наводно, његово је право да се понаша овако или онако, и то се правда тиме што ће он сносити одређене санкције. И где је ту онда интерес државе и савесних грађана. Следеће питање је колико заступници диспозиције уписа схватају разлике између животне реалности у нашој држави и другим државама, које такорећи и не знају за бесправно изграђене објекте, значи за објекте који су ван јавних регистара непокретности, а који имају своје држаоце. По мојој оцени, диспозиција странака се не може посматрати ван животне реалности.

Питање уписа хипотеке у јавне регистре који би се водили код органа управе, јесте питање неповерења у јавне органе управе, јер извршни наслови на основу којих се уписује хипотека *увек* подлежу процени судских органа, односно таква исправа се увек оверава или доноси пред судом.

Уколико се неповерење у органе управе (РГЗ) заиста покаже оправданим, увек постоји могућност да се једном утврђена јединствена евиденција повери на одржавање судским органима, с тим што би земљишна књига морала да претрпи рационализације и измене у смислу евидентирања државине на бесправно изграђеним објектима.

То значи да у условима апсолутно запуштеног објекта права на територији РС, треба препустити носиоцу послова на евидентирању тог објекта (РГЗ РС), да настави са пословима устројавања

јединствене евиденције – катастра непокретности, јер се једноставно судовима не може препустити превазилажење тог проблема који по природи посла није судски проблем, а судство је задржало дискрециону власт да одлучује о свим основима преноса апсолутних права на непокретности.

Јован Станојевић*

ЈЕДИНСТВЕНА ЕВИДЕНЦИЈА – НАПРЕДАН СИСТЕМ РЕГИСТРОВАЊА НЕПОКРЕТНОСТИ

Уз нацрт програма за ово саветовање, исцрпном и свеобухватном предлогу дневног реда, приложен је непотписани текст непознатог аутора, са насловом „Полазна становишта". По свему судећи, текст указује да једина функција овог саветовања треба да буде осуда, како то аутор каже, „тзв. система јединствене евиденције", са основном тезом да је доношењем Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1988,[1] а затим и Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима[2] *прокламовано одустајање од система земљишних књига*. Како се дошло до овако значајне констатације, у тексту се не каже, али се од тога полази као од несумњиве чињенице, па се онда даје читав низ нетачних квалификација које би биле тачне кад би била тачна полазна тврдња. Али је она тачна само формално, не и суштински.

ЗАКОН О ДРЖАВНОМ ПРЕМЕРУ И КАТАСТРУ И УПИСИМА ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НЕ ОДУСТАЈЕ ОД ПРИНЦИПА ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Тачно је да Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима више не помиње *земљишну књигу* и у члану 4 каже: „Катастар непокретности је јавна књига која представља основну евиденцију о непокретностима и правима на њима. У катастар непокретности уписују се подаци утврђени премером непокретности и други подаци који се односе на непокретности и права на њима, утврђени су у складу са овим законом." Међутим, овај закон не укида земљишну књигу, већ је тачно да он на једном месту и код једног органа обједињује до тада раздвојене две функ-

* Јован Станојевић, адвокат из Пожаревца.

1 *Службени гласник РС* 17/88 – са изменама и допунама.

2 *Службени гласник РС* 83/92 – са изменама и допунама, у даљем тексту Закон.

ције, што се јасно види из одредаба члана 149 и даље. Тачно је да овој евиденцији Закон даје име катастар.

Законодавац је могао да уради и нешто друго: могао је ову евиденцију са потпуно истом садржином да назове земљишна књига и да орган који испуњава потпуно исте задатке као што их сада испуњава Геодетски завод назове Земљишнокњижни суд, и да одреди да тај суд буде самосталан орган или да га прикључи неком од постојећих судова. Међутим, суштина закона и суштина појединих решења и механизама не би се променила. У том случају, од читавог низа примедаба у „Полазним становиштима" остала би једино примедба о независној судској власти и специјализованим кадровима, о чему ће касније бити речи.

Закон о земљишним књигама[3] не садржи посебно издвојене принципе, али су се они искристализовали у правној теорији. Када упоредимо текст Закона са Законом о земљишним књигама, видимо да нема значајнијих одступања, па је јасно да он садржи све принципе на којима је заснована земљишна књига у напредним европским земљама. Оно што је битно другачије у односу на земљишну књигу јесте јединство геодетских и правних података и потпуно нови технолошки приступ, што не нарушава правне принципе већ им даје већи значај.

ЗАШТО ЈЕ ПРОМЕЊЕН СИСТЕМ ЕВИДЕНЦИЈЕ

Земљишна књига код нас уопште нема онакав значај какав јој се иначе у правничким круговима даје, а за то има више разлога:

– Мали број катастарских општина има земљишну књигу. У 1993. години у Србији су земљишну књигу имали сви судови у Војводини, Други и Четврти општински суд у Београду, и општински судови у Лазаревцу, Младеновцу, Обреновцу, Сопоту, Ваљеву, Лајковцу, Љигу, Мионици, Убу, Крагујевцу, Аранђеловцу, Баточини, Рачи, Тополи, Варварину, Нишу, Пожаревцу, Великом Градишту, Смедеревској Паланци, Великој Плани, Шапцу, Лозници и Чачку.[4] При томе, у већини тих судова, земљишна књига није била уведена за све катастарске општине, док књиге етажне својине нису уопште уведене или је у њима било веома мало уписа.

– Током година се фактичко стање и стање у земљишној књизи све више разликовало, првенствено зато што упис нема конститутивни карактер на стицање својине, због утицаја Закона о ограничењу промета непокретности, који је увео ограничења

3 *Службени лист Краљевине Југославије* 14/30.

4 Подаци: Душан Стаменковић, *Приручник за уписе у земљишну књигу и катастар непокретности*, „Савремена администрација", Београд 1993, страна 41.

промета на националној основи али промет није зауставио, због избегавања плаћања неразумно високих пореза на промет непокретности, а нарочито због неспровођења решења из комасације.[5] Једном пропуштена укњижба неке промене, практично зауставља било какве даље укњижбе на неком ЗК телу, што је резултирало сталним падом броја предмета у ЗК одељењима судова.[6]

– *За разлику од катастра земљишта који је релативно уредно пратио све фактичке промене на терену, земљишна књига у целој земљи, наравно тамо где се водила, постала је све неажурнија. Раскорак између података садржаних у катастру земљишта и података у земљишној књизи (грунтовници) стално је растао и постао основно обележје постојећег система двојне евиденције непокретности.*[7]

– *Ниво ажурности катастра земљишта знатно се удаљио од земљишних, а поготово од књига тапија. Идеја о спајању земљишне књиге и катастра појавила се и у циљу унапређења целокупне структуре евиденције. Поред отклањања несклада између евидентираног и фактичког стања, јединствена евиденција непокретности би омогућила увођење техничке обраде података, евидентирање више корисних података за поједине органе и организације, као и лакше, брже и економичније праћење промета. Поучена одређеним искуствима, геодетска струка је још 1919. године заговарала јединствено увођење катастра и земљишне књиге.*[8]

Овоме треба додати да је геодетска струка правовремено схватила могућности рачунарске технике не само за дигитализацију планова и података о парцелама него и за комплетну рачунарску обраду целог посла, укључив и издавање извода и израду решења, док с друге стране, правосуђе, а посебно Министарство правде, у том погледу ни до данас није ништа урадило[9], па ни на постављању именика и парцеларника на рачунар.

Према томе, у овој земљи никад није напуштена идеја о земљишним књигама, нити је било покушаја да се „омаловажи значај добро вођене евиденције о непокретностима“, али се очигледно схватило да земљишна књига, на начин како су је до тада водили судови, није дала праве резултате. Да је земљишна књига пословала као у развијеним земљама запада, она, као ни тамо, не би била замењена.

5 У Пожаревцу није спроведено ниједно решење из комасације.

6 Подаци: Душан Стаменковић, *Приручник за уписе у земљишну књигу и катастар непокретности*, „Савремена администрација“, Београд 1993, страна 41.

7 Душан Стаменковић, *исто*.

8 Душан Стаменковић, *исто*.

9 Осим поменутог програма етажне својине у суду у Пожаревцу, али је он урађен аутономно уз велику помоћ служби Општине и Катастра.

Политика, тј. законодавство кроз које се претачу политичке идеје, увек доноси одлуке, па су и одлука о увођењу земљишне књиге у Грађанском законику из 1844. године и одлуке Милоша Обреновића, кнеза Александра Карађорђевића и краља Александра I Карађорђевића, наравно, биле политички мотивисане. Ниједна одлука није лоша само зато што је политички мотивисана већ може да буде лоша једино због ефеката које изазива. Жеља да се неефикасан систем евиденције кроз земљишну књигу замени ефикасним системом, не дирајући при томе у принципе на којима се те евиденције традиционално заснивају, мора се оценити позитивно.

Однос правосуђа према земљишној књизи види се и по односу према кадровима: код нас готово да нема специјализованих судија који се баве само земљишном књигом. Већину послова обављају административни радници са средњом школом, што само по себи није страшно, али је страшно то што за обављање тих послова не постоји никаква специјалистичка обука нити специјалистички испит.[10] Ситуација у Катастру је сасвим другачија јер је на овим пословима непосредно ангажовано неколико стотина правника, уз одговарајући број специјализованих радника са средњом спремом. Резултати које они постижу код Врховног суда у управним споровима, када су они дозвољени, показују висок степен њиховог знања у овој области.[11]

Према томе, с обзиром на изнето стање, у нашим условима земљишну књигу можемо хвалити само посматрајући како она теоретски треба да функционише, али постојеће стање земљишних књига (осим можда у понеком суду у Војводини) може се само критиковати.

КЛАСИЧНА ЗЕМЉИШНА КЊИГА ЈЕ ЗАСТАРЕО И ПРЕВАЗИЂЕН СИСТЕМ

Није нам познато да је било ко и било када тврдио „...да су земљишне књиге једна застарела и превазиђена *установа* чије је доба прошло, и да их стога треба заменити новим, напреднијим, ефикаснијим и успелијим системом тзв. јединствене евиденције". Да је то тачно, онда би била укинута било каква евиденција и измислило би се нешто сасвим друго. Али, евиденција из Закона,

10 Једна од битних предности доброг рачунарског система јесте то што, у принципу, онемогућава, случајне или намерне грешке односно злоупотребе у раду, што је код класичне земљишне књиге сасвим могуће и дешава се.

11 Уосталом, зашто би требало очекивати да неко *само* због тога што ради у суду зна више од свог колеге на другом радном месту.

како је већ доказано, *задржава принципе* вођења земљишне књиге (под другим именом).

Међутим, сасвим је тачно да је сам *систем вођења* евиденције земљишне књиге „једна застарела и превазиђена установа чије је доба прошло, и да је стога треба заменити новим, напреднијим, ефикаснијим и успелијим системом“[12], што се види из безброј пута понављане чињенице да се ради о систему који потиче из XIX века. Технологија се развија не само себе ради већ из потребе људског друштва за сталним напретком. Тапијски систем је био веома добар док није пронађена земљишна књига. Она је у XIX веку била нешто ново и модерно, заменила је (иако не потпуно) тапијски и друге системе, али није раскинула са њиховим основним и добрим принципима.

У принципу гледано, да ли ће човек доћи на неки састанак у удаљеном месту пешке, колима или авионом, нема никаквог значаја, важно је да је дошао на време; али за њега јесте важно да ли је на то потрошио један дан или један месец свог живота. Тако је и са евиденцијом права: није важно да ли се евиденција води зарезаном оловком, гушчијим или металним пером и мастилом (што је свакако напредак у односу на оловку) или рачунаром. Али са гледишта свакодневних потреба живота, није свеједно ако се за извод из земљишне књиге чека 10 дана или се са рачунара добије одмах, без чекања. Када у блиској будућности евиденција, као и друге јавне књиге, буде сваком доступна преко Интернета, уштеде ће бити огромне. Додајмо томе практично неограничене могућности груписања и претраживања података (по имену лица, његовом матичном броју, улици и броју где се парцела налази итд.), што је за класичну земљишну књигу и њен некада модеран систем парцеларника и других именика, неизводљиво па чак и незамисливо. Само они које не интересује брзина остваривања права могу да кажу да то нема значаја.

Наравно, треба рећи да се и класична земљишна књига може поставити на рачунаре (како је, уосталом, урадио још пре десет година Општински суд у Пожаревцу, уводећи рачунарску књигу етажне својине). Али и та чињеница доказује да у овој дискусији није *одлучујућа* (али је ипак важна) техника и технологија рада, већ правни принципи, који, као што смо рекли, нису промењени.

Заиста „нико од озбиљних познавалаца ове проблематике није рекао да немачко-аустријски систем земљишних књига није добар, и да су Немачка, Аустрија и Швајцарска, земље у којима са извесним варијацијама овај систем важи, неке назадне или заостале

12 „Полазна становишта“.

земље у правном погледу". [13] Али, проблем у овом случају и јесте у томе што су те земље напредне, па су много година пре нас увеле и потпуно примениле тада најмодернији систем. Пошто ми нисмо тако напредни ни економски моћни, ми каснимо 100 година, али то у овом случају постаје наша предност јер уместо технолошки застарелих земљишних књига, одмах уводимо рачунарски систем евиденције, не мењајући правне принципе.[14] Међутим, и те земље интензивно раде на пребацивању читавог система у електронску форму и на повезивању техничких и правних евиденција (град Беч је то већ учинио).

И да закључимо: Начин књижења права на непокретностима предвиђен Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима јесте напредан систем регистровања непокретности који у потпуности задржава све напредне принципе земљишне књиге, али омогућава неупоредиво већу ефикасност у приступу коришћењу података, па треба само наставити са његовим развојем.

13 „Полазна становишта".

14 Познато је да технолошки развој привреда на Далеком истоку заснован баш на тој чињеници, а слично је и са мобилним телефонима у Америци и Европи.

Ђорђе Павловић*

БАШТИНСКЕ КЊИГЕ[1]

Aucune matière n'exerce autant d'influence sur la prospérité du pays que la constitution du crédit territorial.

Wolowski.

Велике промене које је починио деветнаести век, нису могле мимоићи ни само имање. Пре се непокретно имање држало за најсталније и најпоузданије, а покретно за несигурније и невредније. Али дође нов век, и непокретноме имању створи велика противника – покретно имање. Пара и електрицитет подигоше трговину и индустрију на велики степен, и отворише путове, којима се крајеви догледати не могу. Усталачки и непрестани рад, који покреће све данашње радионице; људски гениje и талент, који се труди, да при свакоме раду употреби ватру, воду, ваздух, помоћу којих се до невероватних резултата долази – све то одузе непокретноме имању ону превагу, коју у прошлим вековима имађаше.

Неоспорно је дакле, да се у економном погледу учинила велика промена, која је непокретно имање као у неку сенку бацила. Али не треба се варати. Јер и ако данашња трговина и индустрија имају огромна средства за своје развијање и напредовање, опет у највише случајева наћи ћемо, да је непокретно имање основа њиховим операцијама – било то као својина, било као залога. И то има велика разлога. Непокретно имање по *природи* својој мање се обесцењава него покретно, мање се квари, теже из руке у руку прелази. А то све другачије стоји код покретног имања (изузима-

---

* Ђорђе Павловић, професор грађанског права на Великој школи пре Првог светског рата.

Текст професора Ђорђа Павловића, који прештампавамо објављен је под истим насловом, као додатак, у књизи *Хипотекарно право*, Београд 1868. стр. 249 и даље.

1 У овом се делу често спомињу Баштинске књиге. Да би се значај њиов и важност боље схватила, налазимо за нужно, да овде придодамо наш чланак о Баштинским књигама, који је изишао у Српским Новинама бр. 164 и 165 од прошле године. С тога, што баштинске књиге стоје у тесној свези с хипотекарним правом, које се не може потпуно упоредити и утврдити без баштински књига.

јући ретке случајеве). Данас, као што је и увек било, ко неће да се излаже опасностима, којима је покретно имање потчињено, тај прибавља непокретно имање. Поверитељ, који даје новаца у зајам, увек претпоставља непокретну залогу.

Међу тим и само непокретно имање неће имати озбиљне вредности за интересована лица, ако није окружено извесним правним гарантијама.

Непокретно имање, овако, како је данас код нас у Србији, не даје озбиљне и жељене гарантије, ни сопственику, ни његовоме поверитељу. Спорови су лако могући, кад и кад се и догађају; – а то све интересована лица *индивидуално* ваљује у дангубу и трошкове, а у опште узевши, одузимље оно поверење и безбедност, коју би сваки у непокретно имање требао да има.

Овако стање ваљало би једном да престане; а то ће бити само тако, ако заведемо *Баштинске књиге.*

I.

Баштинске књиге имале би да садрже попис свог непокретног имања у Србији. У њима би ваљало означити поглавито *природу* сваког непокретног добра (да ли је кућа, воденица, њива и т. д.), његове *границе* и *вредности*; за тим, постоји ли на истом имању какав *терет*, и у опште сва *права*, која би трећа лица ма по каквом основу на истом добру имала.

Тако уређене књиге давале би потпуну безбедност свима интересованим лицима, јер би се по тим књигама право *стање* ма ког добра знати могло.

Наш законодавац спомиње још одавна Баштинске књиге (у законику грађанском од 1844. г.). Доцније, у једном законодавном решењу (од 16. априла 1850. г. Зб. V. 126), јако препоручује народу, да сваки драговољно своје имање попише, како би се доцније и саме баштинске књиге уредити могле. Али је све то до данас остало без икаквог резултата. Ми мислимо из тог узрока, што правителство није имало довољно времена или енергије да се у тако огроман посао упусти, а друго што је попис имања нашем народу врло немила ствар.

У последње време, учињен је за ову ствар један врло озбиљан корак, који заслужује свако одобрење. Министер финансије наредио је (писмом својим од 25. Априла 1862), да се предузме попис имања у целој Србији, који је у лето 1863. г. и свршен.

Рекосмо, да је то један само врло озбиљан корак јер тај попис има далеко мањи значај и вредност, но што би то имале баштинске књиге.[2]

Сад да покажемо начин, како би се баштинске књиге имале уредити.

II.

Три су начина, по којима би се попис удејствовати могао.

Први би имао схватити ове две главне операције: да се цела земља *геометриски премери* и план од тог премеривања начини; за тим, да се свако имање *процени*. Да би ова процена озбиљна и праведна била, требало је да при истој присуствују, осим сопственика, и општински и правителствени комисари.

Овај је први начин врло тежак, јер би коштао врло много и трошка и времена – али он би понајтачнији био.

Други начин, који би много мање коштао, али наравно и мање тачнији био, састојао би се у томе, да се земље (непокретна добра) просто (не геометријски) по њиховим границама премере, опишу и процене од прилике онако, као што се чинио попис у години 1863.

Било да се предузме ма који од ових начина, осим великог трошка и довољно времена, резултат би опет тешко одговарао очекивању, ако општине а и сами сопственици не би правителство у том предузећу својски потпомогли. Тим већма, што тај посао, кад би се одпочео, имао би се непрекидно продужавати, док се сасвим не би довршио.

По првом начину иницијатива, као и сав терет пописа, пао би на правителство; а по другом, правителство би скоро делило са општинама исти терет.

У претпоставци, да су оба ова начина, ако не баш немогућа, а оно бар за сад врло тешка и скупо би стала, могао би се усвојити још трећи начин, по коме би попис зависио од индивидуалне иницијативе, и терет пописа пао би на саме сопственике. Ако би се овај начин усвојио, онда би требало одмах прописати форму

2 Као што се из поменутог писма види, попис је предузет поглавито у финансијској цели. Министер, говорећи о цели тог пописа, изречно каже:
„да се терет данка правилно расположи,... да сваки своје имање на пописној листи комисији изјави; тим ће сваки знати зашто је и у колико је оцењен; том листом може у случају потребе, *доказивати своје право сопствености*".
У овим последњим речима само је наговешћена важност баштинских књига, јер би оне увек имале служити као најјачи докази при спору о сопствености.

баштинских књига, и законодавно наредити, да сваки сопственик своје непокретно имање у извесном року (н. пр. за 5 год.) у баштинске књиге упише.

Сад да пређемо на сва три начина.

С места велимо, да за сад бар на први не треба ни мислити. Пре свега, извесно је, да правителство нема нужни број земљемера, који би тај огроман посао радили. И после, да ли би се правителство упустило у такав рад, који би коштао више стотина хиљада дуката?

Други је начин истина много мање тачнији, јер нам даје само границе, а не и површину земље; али ако би се попис и по њему *озбиљно* удејствовао, с таквом би се гарантијом могли задовољити.

Озбиљно ће се удејствовати само онда ако, (као што смо већ приметили) општине а и сами сопственици својски потпомогну правителство у оваком важном послу. У 63-ћој години, кад се попис чинио, правителство је ретко где наишло на добру вољу. Тој мери (попису) приписивале су се свакојаке апсурдне мере. На послетку томе се не треба чудити. Јер у свима земљама, где год постоје баштинске књиге, попис имања простом народу је врло немила ствар. Само не знамо, да ли баш у толикој мери, као код нас. По неки људи код нас, нарочито простији, сматрају као неко обезчашће, ако им се имање попише. Али на сваки начин то су предрасуде, које ће време изгладити. Међу тим примећавамо, да интелигентни људи, нарочито општинари, треба у приликама ову ствар да објасне, побројавши нарочито користи, које су скопчане с баштинским књигама. У једној овако општој и корисној ствари, дужност је сваког ваљаног патриоте, да је својски и искрено потпомогне.

По овом начину попис би мање коштао (него по првом), али свакојако *брже* би се удејствовао, него по првом и по трећем.

Остаје нам трећи начин. На први поглед чини се да је он понајлакши, с тога, што би сваки сопственик сам своје добро пописао, и тек остало би да се у баштинске књиге упише. Али с места примећавамо, да попис по овом трећем начину, ако хоћемо да је озбиљан, ваља на сваки начин да буде прегледан (одостоверен) од општинских и правителствених комисара, или што је још боље, поменути комисари, требало би да у таквом попису присуствују. По томе, ствар се скоро своди на оно, што за други начин казасмо, јер би правителство своје а општина опет своје комисаре плаћала. А оставити сопственицима, да они комисаре плаћају, било би врло тешко за сиромашне сопственике, којих је број у Србији највећи, а осим тога онда би и комисари, може бити свој назив злоупотребили.

На послетку још могао би се употребити мешовит начин. По варошима могли би сопственици (као интелигентнији) сами спремити попис, а комисари да га одостовере; – а по селима морали би комисари цео посао сами руководити.

Било да се узме други или трећи начин (ми би предпоставили други, јер је бржи), онда би остао да се сврши још један посао, који треба споменути. По свршеном целом раду, ваљало би оставити извесно време (неколико месеци), да се све на ново прегледи, тужбе због пописа саслушају, промене, које би се међу тим с каквим имањем десиле, означе, и тек пошто се све то сврши, ваљало би предузети упис у баштинске књиге.

То су главне или прве тешкоће, које смо савладали.

Али с тим још нисмо готови. За баштинске књиге ваљало би спремити и издржавати особите чиновнике; за које би нужна била знатна сума. Осим тога, (ово је врло важно) баштинске књиге треба периодично прегледати и исправљати (н. п. сваки 5 година), јер је извесно, да и само непокретно имање знатно циркулише, и често се мења: у *природи* или *вредности* својој.

Из свега видимо, да је заводење баштинских књига *врло велики* и *врло трудан* посао, и да те књиге у самом почетку, а и доцније *много стају*.

Доцније ћемо показати, какве су користи с истим књигама скопчане, па ћемо онда пресудити, да ли нас изглед на тако велики труд и трошак у овако важном послу може да заустави.

Пошто смо говорили о самом попису, сад да пређемо на форму баштинских књига.

То би могло бити на два начина.

Могла би се држати само једна књига, али да у истој сваки број (нумера) има три партије (страна) А, Б, В. Или (што је све једно) могло би се држати оделито три књиге, јер би свака била особене садржине.

У првој књизи (узмимо да су три), стајало би уписано сопственикoво (зајединара, задругара, друштва, масе): име, презиме, стање и место становања.

У другој, на одговарајући број под којим је сопственик у првој записан, треба уписати непокретно добро. *Где и како лежи*: у округу Н. општини, селу, хатару, брегу (долини), комшије или границе; – *величину*: ширину, дужину (површину, ако је могуће); за тим *природу добра*: њива, виноград, воденица итд.

У трећој, имали би се уписати сви терети (или ограничења сопствености), који на том добру постоје, и у опште свако стварно право, које би какво интересовано лице на том добру имало. По

томе: хипотеке (интабулације), надхипотеке, прибелешке, службености без разлике итд.

То је што се тиче самог почетка.

Доцније, кад би се сопственик истога добра променио, или *природа* добра (од њиве постао је виноград), или кад би се сами *терети* мењали (н. пр. прибележка се скида – или удовичко уживање уписује) – те би се све промене уписивале, на начин, који не би тешко било определити.

Место овако уређених баштинских књига, имамо данас: *тапије*, које констатују сопственост непокретног добра – и *интабулационе књиге*, у које се уписују *интабулације* и *прибелешке* као терети на непокретном имању.

Да говоримо најпре о првима.

Услови, који су прописани за *тапије* у опште су добри, и по чем се при прављењу тапија увек захтева и суделовање власти, ту већ имамо гарантије, да неће бити преваре, као што се ретко и догађају. Природно је дакле, да законодавац упоређује тапије са баштинским књигама.[3]

Али у тапија велики је недостатак, што нису у подпуном смислу *јавне* исправе, као што су то баштинске књиге. Свако интересовано лице може доћи и разгледати баштинске књиге, а то код тапија већ не може бити, јер се у приватном притежању налазе, па наравно и разгледање тапија зависиће (осим ретких случајева) од воље лица, које их држи.

Други је такође не мали недостатак тај, што сопственици нису обавезни имати тапије; то је ствар која зависи од њихове воље. По томе, кад је једно непокретно добро без тапије, а о њему се уговара, ништа лакше но замислити вољну или случајну превару, која би се односила или на саму сопственост или на количину исте.

Отуда чести спорови.

Али и у случају, када сопственик добра, о коме се уговара, има тапију, ипак лице које прибавља, не може бити без сваке зебње. Сопственик може показати старију тапију, па добро пренети на прибављача, а сутра наћи друго лице, па с њим уговорити на основу нове тапије.

Још један случај: сопственик при уговарању може казати да тапије нема, а међу тим сутра одмах показавши тапију, уговарати с каквим трећим лицем.

3 У законодавном решењу од 13. Јулија 1850. год. стоји: Да до установленя баштински књига у отачеству нашемъ судска потврђеня тапія и други уговора о преносу права притяжаваня имаю ону исту правну важность, кою и убаштиненя по овимъ §§ законика имаю (Зб. V. стр. 259).

Било дакле, да се при уговарању тапија изнесе или не, прибављачи непокретног имања треба да буду врло пажљиви, ако хоћеју, да су доцније на миру.

Сад да пређемо на *интабулационе* књиге.

У њих се уписују добра, на која се стављају интабулације и прибелешке, и та добра служе повериљима као безбедност за измирење њихових тражбина.

Интабулационе књиге имају много више мана, него што смо код тапија видели.

Пре свега догађа се, да се више дужника као сопственици једног и истог добра појаве, који су саизволели интабулације на то добро. То може бити, ако н. пр. син незнајући за интабулацију, коју је отац саизволио, саизволи другу под својим именом. Или ако дужник при стављању нове интабулације промени име,[4] заложи двоици поверитеља, који су уписани н. пр. на прво место.

Али највећа мана интабулационих књига та је, што се у њих уписује само један део стварних права: хипотеке и прибелешке. Велимо један део, јер осим хипотека и прибележака, има још множина других стварних права, која могу постојати на једном непокретном добру. Тако н. пр. личне службености: право употребе, уживања, обитавања; за тим све стварне службености варошке или пољске; право откупа, преткупа и т. д. Сва ова стварна права не уписују се у интабулационе књиге. По томе је јасно, да ако једно од побројаних права постоји на једном покретном добру, а није уписано, прибављач тог добра биће очевидно оштећен кад то добро као неслободно прими. Неизбежно следство тога биће, да ће се између интересованих лица спор породити.

Да би се боље схватило ово што кажемо, нек нам се дозволи да наведемо један специјалан случај. У §-у 662 гр. законика говори се о праву откупа. У следећем §-у 663 законодавац каже: „право за одкуп не може се задржати на штету и уштрб трећега.“ Ово је наређење врло једнострано, што закон заклања само интересе трећих лица, а интересе продавчеве напушта. Јер купцу ништа није лакше, но наћи новог купца (треће лице), а по чем закон чува његове интересе, онда продавчево право откупа постаје илузорна ствар. Наравно, да се овакав пренос, ако је превараан може уништити; али ми можемо претпоставити случај, кад су сва лица била савесни уговарачи. Пример: Петар прода Павлу њиву под условом откупа; Павлов наследник незнајући за тај услов, прода је Јовану,

4 Ово се може избећи у једном случају. На име Управа фондова захтева, да јој се с молбом и проценом за новце поднесе и тапија онога добра, на које ће се интабулација да стави (§ 16 закона о давању новаца под интерес из касе управе фондова од 14. Августа 1862. год. Зб. XV. страна 136).

који је савестан купац. Ту се већ право откупа не може упражњавати (§ 663), и тако је Петрово право откупа чисто илузорна ствар.

Могли би навести и друге примере, који би очевидно показали како интабулационе књиге само један део стварних права гарантују, а за остале остаје отворено поље свакојаким неприликама и споровима за интересована лица.

V.

Све ове побројане незгоде и мане, које су скопчане било са тапијама било са интабулационим књигама, нестало би, кад би у место њих имали баштинских књига.

У те књиге имао би се увек уписивати не само пренос сопствености непокретног добра, него и сва стварна права ма какве природе, која би постојала на каквом непокретном добру.

Тако уређене баштинске књиге показивале би право стање непокретног добра: *ко* му је *госпо̄дар*, *какво* је, и *колико* је; је ли *слободно* од терета или не. И по чем би те књиге биле *јавне*, за то, што би их сваки разгледати могао, који би се за непокретно добро или за кредит сопственикове интересовао, онда не би могуће било, да се ма ко оштети или да у неприлику дође. На послетку ако се и то догоди, то ће бити кривица оштећенога, што није ишао да се о стању тог добра извести у баштинским књигама.

У мало час наведеном примеру (при праву откупа), да је продавац своје право откупа на истом добру забележио у баштинске књиге, његово би право било обезбеђено, ако би га доцније хтео упражњавати. Он се не би бојао трећих лица, и онда би § 663 са свим излишан постао.

Али при садашњем стању, сопственост и права с њом скопчана *неизвесна* су, и по томе изложена свакојаким неприликама, које неизбежно повлаче за собом спорове. А знамо колико људи око спорова *дангӯбе*, *тро̄ше*, *ште̄тују*.

Из наведенога намеће нам се силом мисао: да то неизвесно стање треба да престане и да ваља заменути, тапије и интабулационе књиге баштинским књигама.

Тако би утврдили правно грађанско стање непокретне сопствености и права, која су с њом скопчана. А то је једна неоцењена корист. Осим те, баштинске су књиге неисказано корисне и за економне, статистичке и финансијске цели – али за то остављамо реч каквом надлежнијем перу.

Ми смо побројали без узтезања све тешкоће (II), које су с овим послом скопчане, али за велике цели треба и великих жртава.

Пре свега сопственици се не могу тужити. Брижљив сопственик, који се при данашњем стању тапијом обезбеђава, има оне исте тешкоће, као што би имао при упису у баштинске књиге, с том разликом, што је с баштинским књигама сигурнији.

Што се тиче правителства и општина, сав ће терет на њих пасти и то много већи и озбиљнији но у 63-ћој години. Онда се само означавала *природа* и *вредност* добра; за баштинске књиге осим *природе* и *вредности* преко је нужно означити *тачне границе* сваком добру. А то је посао, који узима највише времена и труда.

Ово повторавамо за то, што мислимо, да при сваком озбиљном послу треба унапред бити на чисто бар с главним тешкоћама, које ваља савладати.

При свршетку нек нам се дозволи ова споредна приметба. Ако се хоће, да се страни капитали у земљу унесу и да се странцима дозволи право непокретне сопствености у Србији (ми мислимо да то време није удаљено), онда треба најпре да заведемо баштинске књиге. То ће бити по најозбиљнија гарантија, коју њихови капитали могу наћи у Србији.

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 другога 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 изаберем 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 једновремено 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 развитку 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 преносиоцу. Наравно да је у таквом случају прибавилац био дужан да врати имање правом сопственику. (Nemo plus juris transfere 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 означи и 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 Hypoteheken-und Konscursordnung. 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 означењем 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 развитку, 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 (*специјалисање 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 проистицале 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 означења 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 срествима 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 *потпуна* 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 појединa 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 *поља* (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 *Шпандау* цело земљиште подељено на XX поља, а у сваком пољу су парцеле премерене и бројем означене, онда је са свим разумљиво, да се за изналажење једног земљишта траже ови податци: означење катастралне општине, број или слово *поља*, и број парцеле. Пример: Општина *Шпандау*, поље XII, парцела 319. Или: општина Темпелхоф, поље M, 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 премеру, 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 означењем 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 Orientirungsnummer. 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 $\frac{480}{42\,etc}$.

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 *артикала*, 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 *преписе* 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 једновремено 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 *листове* (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 *пруска* 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 индивидуалисање 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 дâ 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 укинуто, 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 сопственик 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 сопственик 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 свѐ 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 црпе 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 causa 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 заложног 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 предност над материјалним правом, чим титулар једног баштинског права располаже тим правом у корист 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 заложно 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 ономе, 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 сопственником 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. Биће 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 гарантије 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-

ља ју 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.

ПРАВНА ПРАВИЛА ПРЕДРАТНОГ ПРАВА

ЗАКОН О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА

ПРВО ПОГЛАВЉЕ
О земљишним књигама уопште

§ 1.

Земљишна књига састоји се из главне књиге и из збирке исправа.

§ 2.

([1]) Главну књигу сачињавају земљишнокњижни улошци.

([2]) Земљишнокњижни улошци служе за уписивање:

1) земљишнокњижних тела и промена на њима;

2) стварних права, која се односе на земљишнокњижна тела, и промена тих права.

§ 3.

([1]) Са сваким земљишнокњижним телом поступаће се као са целином.

([2]) Обим његов може се променити једино земљишнокњижним отписом или приписом појединих земљишта или делова земљишта.

([3]) Ако су отписана сва земљишта, уписана у једном земљишнокњижном улошку (§ 11), или ако су престала бити предметом земљишне књиге, онда ће се уложак избрисати.

§ 4.

([1]) Књижна права могу се стећи, пренети, ограничити и укинути једно уписом у главну књигу (§ 9).

([2]) Кад и уколико буду земљишне књиге већ основане, пропис првога става вредиће, ако није којим законом што посебно наређено, и у покрајинама, где су се стицање, пренос, ограничење и

укинуће таквих права према досадашњим прописима вршили без уписа, а то особито и у погледу оних књижних права, која би била у време оснивања земљишних књига према досадашњим прописима већ стечена.

§ 5.

У главну књигу уписаће се битна садржина књижних права. Ако се ова садржина не да укратко изразити, онда је допуштено позвати се у главној књизи на тачно означена места у исправама, које служе као основ за упис, и то с тим учинком, као да су ова места уписана у самој главној књизи.

§ 6.

(1) Од сваке исправе, на основу које бива земљишнокњижни упис, задржаће се при земљишној књизи оверен препис.

(2) Улагањем ових преписа постаје збирка исправа.

§ 7.

(1) Земљишна књига је јавна.

(2) Свако је може разгледати у присуству којег земљишнокњижног чиновника, и из ње узимати преписе или изватке, које ће давати водилац земљишне књиге под својом одговорношћу.

ДРУГО ПОГЛАВЉЕ
О књижним уписима

ПРВИ ОТСЕК
О уписима уопште

1. Врсте уписа

§ 8.

Књижни уписи или су:

1. укњижбе (безуветна стицања права или безуветна брисања – интабулације или екстабулације) којима се стицање, пренос, ограничење или престанак књижних права постижу без посебног оправдања;

2. предбележбе (уветна стицања права или уветна брисања – пренотације) којима се стицање, пренос, ограничење или престанак књижних права постижу једино под уветом накнадног оправдања, или

3. забележбе (аднотације).

2. Предмет укњижбе или предбележбе

§ 9.

У земљишну књигу могу се уписивати само стварна права и стварни терети, затим право откупа и прекупа као и право порабе (најма и закупа).

Посебна наређења

а) у погледу власништва;

§ 10.

Савласништво у погледу земљишта која припадају једном земљишнокњижном телу, може се, уколико посебни законски прописи не допуштају изузетке, уписати једино по уделима, одређенима с обзиром на целину нпр. на половину, трећину.

§ 11.

Уписи, којима се власништво има стећи на појединим саставним деловима земљишнокњижног тела, могу се вршити једино према наређењима Закона о земљишнокњижним деобама, отписима и приписима.

б) у погледу служности и реалних терета;

§ 12.

([1]) Код служности и реалних терета мора се садржина и обим права, које се има уписати, што је могуће одређеније навести; ипак није потребно навести новчану вредност.

([2]) Ако се хоће да служности буду ограничене на одређене просторне границе, онда се ове морају тачно означити.

в) у погледу заложног права;

§ 13.

([1]) Заложно право може се уписати или на цело земљишнокњижно тело или, ако је власништво у погледу једног истог земљишнокњижнога тела уписано за више особа, онда на удео свакога савласника, али никако на поједине саставне делове земљишнокњижнога тела или на део онога удела за који је у земљишној књизи уписан један од савласника.

([2]) Пренос хипотекарне тражбине и стицање подзаложнога права допуштени су у погледу целе тражбине као и њенога дела, одређенога сразмерно или бројно.

§ 14.

(1) Заложно право може се уписати само у погледу новчане своте, бројно одређене. При тражбини, на коју се имају платити камате, уписаће се и висина камата.

(2) Ако се заложним правом имају обезбедити тражбине, које би могле постати услед дозвољенога кредита, услед преузетога пословодства или услед јемчења или накнаде штете, онда треба у исправи, на основу које се има вршити упис, навести највиши износ, који кредит или одговорност сме достићи.

(3) Ако овај износ у исправи није наведен, мора да буде назначен у молби.

(4) Ако се у последњем случају онај, против кога је упис издејствован, жали због тога што је износ, који се има уписати, сувише велики, онда он може у року, који му пристоји за рекурс, захтевати, да се износ смањи, о чему ће суд, који је упис одобрио, одлучити по саслушању странака и установити износ према правичном расуђењу.

§ 15.

(1) Заложно право може се за једну исту тражбину уписати нераздељно на два или више земљишнокњижних тела или хипотекарних тражбина (заједничка хипотека).

(2) У таквом случају веровник је овлашћен тражити измирење целе тражбине из свакога појединога заложенога предмета.

§ 16.

Заложно право, стечено за коју тражбину, вреди и за трошкове парнице и извршења, ако није што посебно одређено.

§ 17.

Трогодишњи заостаци камата, које веровнику припадају на основу уговора или закона, имају подједнако првенство као и главница.

§ 18.

Трогодишњи заостали захтеви годишњих рента, приноса за издржавање и друга периодична плаћања имају исто првенство, које припада и самом праву, из којега ови захтеви проистичу.

г) у погледу права порабе (најма и закупа);

§ 19.

Код укњижења или предбележења права порабе није потребно навести своту у сврху обезбеђења накнаде штете, која би могла настати по прописима Грађанског законика.

3. Предмет забележбе

§ 20.

Земљишнокњижне забележбе могу се учинити у сврху:

а) да се видљивим учине особни односи, нарочито ограничење у погледу управљања имовином. Правна последица ове забележбе јесте, да се нико, који у дотичном земљишнокњижном улошку издејствује упис, не може позвати на то, да му ови односи нису били познати; нпр. забележба малолетности, скрбништва, продужења очинске или штитничке (туторске) власти, проглашења пунолетства, отварања стечаја или

б) да се оснују извесни правни учинци, који су са забележбама скопчани према прописима овога закона или других закона, као нпр. забележба првенственога реда, отписа земљишта, заједничке хипотеке, отказа хипотекарних тражбина, текуће парнице, принудне управе, принудне дражбе.

4. Књижни претходник

§ 21.

Уписи допуштени су једино против онога, који је у време поднесене молбе у земљишној књизи уписан као власник земљишта или ималац права у погледу којега има да се врши упис, или који буде бар у исто доба као такав укњижен или предбележен.

§ 22.

Ако је земљиште или које књижно право пренето на више особа узастопце, али не путем уписа у земљишну књигу (ванкњижним путем), онда може последњи преузималац, ако докаже који су му претходници, захтевати, да се изврши књижни пренос непосредно на његову особу. Ако је хипотекарна тражбина, која је ванкњижним путем била пренета на коју другу особу, измирена, онда може дужник захтевати, да се она избрише без претходног уписа ванкњижнога преноса.

§ 23.

Ако се отуђи непокретно добро или књижно право, које припада заоставштини, дозволиће се стечнику упис његовога права непосредно после оставиоца.

§ 24.

Грађанским закоником одређено је, уколико могу наследникови веровници издејствовати обезбеђење на земљиштима или тражбинама што су припали наследнику.

§ 25.

Стечајни закон одређује, уколико се могу стећи земљишнокњижна права и после отварања стечаја.

5. Исправе

§ 26.

(1) Укњижбе и предбележбе могу се дозволити једино на основу исправа, састављених у облику који је прописан за њихову ваљаност.

(2) Ове исправе, када се ради о стицању или преиначењу стварног права, морају садржавати ваљан правни основ.

§ 27.

(1) Исправе, на основу којих се има вршити књижни упис, не смеју имати таквих видљивих недостатака, који слабе њихову веродостојност, а, ако се састоје из више листова или табака, ови морају бити тако сашивени, да не буде могућно ниједан лист или табак уметнути.

(2) У исправама имају бити означене особе, које учествују у правном послу, и то тако да није могућно узети их за друге особе, као и место, дан, месец и година где и када су исправе састављене.

6. Учинак уписа

§ 28.

У § 70 и следећим параграфима одређено је, уколико се могу побијати права, која стекну треће особе, уздајући се у јавне књиге.

7. Првенствени ред

§ 29.

(1) Првенствени ред уписа управља се према тренутку у којем је поднесак стигао земљишнокњижном суду.

(2) Уписи који буду извршени услед поднесака који су приспели у исто доба, међу собом су у подједнаком реду (§ 113), уколико није другим којим законом што друго одређено.

§ 30.

Укњижбом или предбележбом уступања првенства може се променити првенствени ред права, која су укњижена на непокретнини. За то треба приволење овлашћеника, који ступа назад, и овлашћеника који ступа напред; даље, ако је право, које ступа назад, хипотека, потребно је и приволење власника, а ако је оно

оптерећено правом треће особе, и њен пристанак. Тиме се не дира у обим и првенствени ред осталих укњижених права.

§ 31.

Право, које ступа напред, стиче без ограничења првенствено место онога права, које ступа назад, ако оно у земљишној књизи непосредно долази иза њега или ако му дају првенство такође сви овлашћеници, чија су права уписана између њих.

§ 32.

([1]) Ако се уступање првенства извршило међу правима, која не долазе непосредно једно иза другога, без пристанка оних, чија су права уписана између њих, онда право, које ступа напред, стиче првенствени ред права, које ступа назад, у његовом обиму и квалитету.

([2]) Ако је право које ступа назад, уветно или с одређеним роком, може се пре наступања увета или одређенога термина тражбина, која ступа напред, измирити код извршења само у оном износу, који долази на њу по њеном првобитном првенственом реду.

([3]) Ако купац на дражби мора преузети право, које ступа назад, по његовом пређашњем првенственом реду без урачунавања у куповнину (највећу понуду), онда ће се при раздеоби куповнине право, које ступа напред, узети у обзир по своме првобитном месту.

§ 33.

Право, које напред ступа, долази и на своме првобитном месту пре права, које ступа назад, ако није ништа друго уговорено.

§ 34.

Ако више права услед уступања првенства, које је укњижено у исто доба, ступе на место другога права, онда, ако није ништа друго уговорено, на томе месту има првенство оно право, које је дотле било пре у првенственом реду.

§ 35.

Накнадне промене у постојању или обиму права, које ступа назад, не утичу, ако није ништа друго уговорено, на првенствени ред права, које напред ступа.

ДРУГИ ОТСЕК
О укњижби

§ 36.

([1]) Уколико није овим или којим другим законом што друго одређено, укњижење (§ 8 бр. 1) може се вршити једино на основу

јавних исправа или таквих приватних исправа, на којима је потписе оверио суд или јавни бележник.

(2) Поред тога на основу исправа пуномоћника може се укњижба против властодавца дозволити само онда, ако пуномоћство, које је овај издао, гласи или на одређени посао или бар ако није издато раније од једне године дана пре поднесене молбе за укњижбу.

(3) Оверавање иностраних исправа уређује се међународним уговорима или уредбом министра правде. Даље оверење није потребно за исправе које су оверили наше посланство или наша конзуларна власт, у чијем је подручју исправа направљена или оверена, или које су оверили овдашње посланство или овдашња конзуларна власт оне стране државе, у којој је исправа направљена или оверена.

§ 37.

(1) Пропису, да морају потписи на приватним исправама бити оверени од суда или јавнога бележника, удовољено је, ако је оверен потпис оне особе, чије право ваља ограничити, оптеретити, укинути или на другу особу пренети.

(2) Истинитост потписа на приватној исправи не треба утврдити судским или бележничким оверењем, ако је исправа снабдевена одобрењем јавне власти, која има да се стара о интересима онога, чије право ваља ограничити, оптеретити, укинути или на другу особу пренети.

(3) Ако се судском оверавању морају призвати сведоци, који имају потврдити истоветност, треба да су ови сведоци навршили најмање двадесет година живота, да су сасвим веродостојни и судском чиновнику, који има истоветност утврдити, лично познати.

(4) Наређења трећега става меродавна су и за сведоке о истоветности, које има да призове јавни бележник у циљу, да се направи бележнички акт или овери који потпис или изврши друго које посведочење. Бележник не може за сведока о истоветности призвати особу која је код њега у служби. Ако истоветност особе потврди други бележник, који је призван к направљењу бележничког акта или оверавању или другом којем посведочењу, онда сведоке о истоветности не треба призвати.

(5) При судским или бележничким оверавањима као и при другим бележничким посведочењима не треба призвати још и другога сведока о истоветности, ако онај, чији се потпис има оверити, поднесе легитимационе исправе, нпр. изватке из регистра о рођењу и браку, домовницу односно сведоџбу о држављанству, путну исправу, решења о постављању за службеника, доказе о упису на

високе школе, службена посведочења и сл., и ако се може на основу поседа тих исправа с правом сматрати, да је особа, која је поднела исправу, истоветна с оном, за коју је исправа издата.

([6]) Поднета исправа (легитимација) тачно ће се означити како у записнику, који се састави о службеном делању, тако и о самом посведочењу.

§ 38.

([1]) У земљишнокњижним стварима мање вредности може судско или бележничко оверење потписа приватне исправе, које је потребно за укњижбу бити замењено са потписом двају веродостојних сведока, ако се укњижење има вршити у подручју окружнога суда, у којем је и исправа направљена. Сведоци морају ставити својеручно свој потпис (породично и рођено име), своје звање или занимање, пребивалиште, године живота и изјаву, да им је онај, чији потпис потврђују као истинит, лично познат.

([2]) Наређења првога става неће се примењивати на пуномоћства и на исправе, у којима износ тражбина или цена или вредност земљишта или права уопште нису одређени, или у којима наведена свота, без камата и споредних пристојбина прелази износ од хиљаду динара.

§ 39.

([1]) Приватне исправе, на основу којих се има вршити укњижење, треба осим онога, што захтевају §§ 26 и 27 да садржавају још и:

а) тачну ознаку земљишта или права у погледу којега се укњижење има вршити;

б) изречну изјаву онога, чије се право ограничава, оптерећује, укида или на другу особу преноси, да пристаје на укњижење.

([2]) Ова се изјава може дати и у посебној исправи или у земљишнокњижној молби. Али у таквим случајевима исправа или молба, која садржава изјаву, треба да буде снабдевена свим оним, што се захтева за укњижбу.

§ 40.

([1]) Јавне исправе на основу којих се могу вршити укњижења јесу:

а) исправе, које је направила о правним пословима јавна власт или јавни бележник у границама службеног овлашћења, ако су оне снабдевене свим оним, што захтева § 39;

б) извршна поравнања (нагодбе), која су саставили судови или друге власти или особе, за то овлашћене;

в) платни налози законских пристојбина и приноса као и дуговни спискови о заосталим порезима и другим јавним дажбинама, уколико су ти налози и спискови према постојећим законима извршни;

г) друге исправе, које имају својство судски извршног изрека јавне власти. Овамо спадају особито правноснажне одлуке, од суда одобрене или утврђене раздеобе куповнине за земљишта или права продата на принудној дражби; судске исправе о уручењу добара, продатих на дражбама, исправе о уручењу заоставштине и потврде власти, надлежних за расправљање заоставштине.

([2]) Министар правде овлашћује се, да пропише судовима дужност, да у земљишнокњижним стварима мање вредности (§ 38 став 2) састављају исправе потребне за укњижења (став 1 сл. а).

([3]) Министар правде овлашћује се да нареди, да ли се и под којим условима могу вршити укњижења на основу иностраних исправа, које се у месту где су направљене сматрају за јавне исправе. Таква наредба веже судове.

§ 41.

([1]) Ако је право, које нема за предмет периодичне чинидбе, уписано изречно само за време трајања живота које особе, онда може укњижба његовог брисања бити дозвољена и само на основу сведоџбе о смрти (умрлице, смртног листа) или проглашења особе за умрлу.

([2]) Али укњижба брисања таквих права, која имају за предмет периодичне чинидбе, може се на основу само наведене исправе дозволити тек по протеку три године по смрти, ако наследник није издејствовао забележбу тужбе за плаћање заостатака.

ТРЕЋИ ОТСЕК
О предбележби

а) Допустивост предбележбе

§ 42.

Кад донесена исправа не одговара свим особитим условима за укњижбу, установљеним у §§ 36 до 41, али ипак одговара општим условима за земљишнокњижни упис (§§ 26, 27), онда се може на основу ње дозволити предбележба (§ 8 бр. 2).

§ 43.

Предбележење у сврху издејствовања заложнога права бива само онда, кад су довољно посведочени како тражбина, тако и правни основ заложнога права.

§ 44.

Предбележба права откупа, прекупа и порабе бива само онда, кад су довољно посведочени како постојање права тако и привољење на упис.

§ 45.

Предбележење бива:

а) на основу одлука првостепених или виших судова, којима се стварно право, истина, безуветно досуђује, или се безуветно одбија, али које још нису постале правноснажнима;

б) на основу судских наредаба, којима се предбележба дозвољава као извршење ради обезбеђења;

в) на основу захтевања јавних власти у случајевима кад су ове према своме делокругу позване, да наређују по службеној дужности заложно обезбеђење захтева државне благајне или оних фондова или завода, који су под управом државе, бановине или општине, као и захтева накнаде услед управљања имовинама, о којима се старају судови.

§ 46.

Ако буде суду положен износ хипотекарног дуга, који се са једног од разлога, напоменутих у Грађанском законику, веровнику не може исплатити, или у погледу којега има овај по прописима Грађанског законика своја права тек уступити трећој особи, која је дуг измирила, премда за њ није одговарала, онда предбележење у сврху брисања или у сврху преноса тражбине на платца бива ако се донесе службена исправа о томе, да је износ положен суду.

б) Оправдање

§ 47.

Свака предбележба заснива стицање, пренос, ограничење или укинуће стварнога права једино под уветом њеног оправдања и само у оном обиму, у којем буде оправдана.

§ 48.

Оправдање бива:

а) на основу изјаве, погодне за укњижбу, од стране онога, против кога је предбележба била издејствована;

б) у случајевима § 45 на основу потврде да је наступила извршност предбележене судске одлуке, или на основу правноснажне одлуке надлежне власти, која има да одлучи о постојању обезбеђенога захтева;

в) на основу одлуке, коју је изрекла судска власт у парници против онога, против кога је предбележба била издејствована.

§ 49.

(1) Ако се оправдање мора вршити парничним путем, има онај, који је тражио предбележбу (тражилац предбележбе), подигнути тужбу код надлежног суда за петнест дана од дана достављене одлуке о предбележби.

(2) У парници за оправдање тужилац има доказати правни основ за стицање књижнога права које тражи, и због тога у погледу предбележеног заложног права има доказати не само исправност тражбине, већ и правни основ за стицање заложнога права и обим тога права. Туженику стоји на вољу учинити све своје приговоре против постојања књижнога права и онда, кад против одлуке, којом је предбележба била дозвољена, није поднео рекурс или кад га је, истина, поднео, али без успеха.

§ 50.

(1) Рок, у којем се мора подићи тужба за оправдање, навешће се у одлуци о предбележби. Из важних разлога овај се рок може продужити.

(2) Молба за продужење рока има се поднети код земљишнокњижнога суда, а с њоме ће се поступити према Грађанском парничном поступнику.

§ 51.

Ако парница о постојању предбележеног права већ тече у време поднете молбе за предбележбу, онда не треба посебне тужбе за оправдање, све док се тражење према наређењима Грађанскога парничнога поступника може протегнути још и на оправдање предбележбе.

§ 52.

(1) Ако оправдање изостане, онда онај, против кога је предбележба била дозвољена, може замолити за њено брисање.

(2) Ако земљишнокњижни суд види из списа, да је тужба за оправдање на време подигнута или да рок за оправдање још тече оног дана, кад је молба за брисање поднета, онда ће молбу за брисање одбити. Иначе наредиће на кратко време рочиште, на коме мора тражилац предбележбе доказати, да рок за оправдање још тече или да је тужба подигнута на време; у противном случају дозволиће се брисање предбележбе.

(3) Тужба за оправдање сматраће се као да је на време подигнута, ако се она, мада је протекао рок који је за њу одређен,

ипак подигне још пре поднете молбе за брисање или бар истог дана, којега је ова поднета.

§ 53.

(1) Ако буде одлучено, да је предбележба оправдана, на молбу учесника забележиће се оправдање у земљишну књигу према правноснажној одлуци.

(2) Ако пак буде одлучено да предбележба није оправдана, она ће се на молбу учесника избрисати на основу правноснажне одлуке.

§ 54.

Ако буде предбележба избрисана с тога, што је коначно одлучено, да предбележено право тужиоцу не припада, или што је одлучено да предбележба није оправдана, или што се онај, који ју је издејствовао, безусловно ње одрекао, онда ће се свака предбележба истога права, за коју буде доцније на основу исте исправе замољено, по службеној дужности одбити или, ако је то пропуштено, а учињена је нова предбележба, ова ће се предбележба опет избрисати, чим противник пријави, да је предбележба већ једном била избрисана.

§ 55.

(1) Ако је напротив предбележба била избрисана само с тога разлога, што тужба за оправдање није подигнута на време, може се, истина, замолити за нову предбележбу, али ова има правни учинак тек од тренутка поднесене нове молбе.

(2) Осим тога власнику земљишта или имаоцу књижнога права стоји на вољу тужбом захтевати, да се утврди непостојање предбележеногa права, а, у случају повољне одлуке, да се њеном забележбом у земљишној књизи спречи поновна дозвола предбележбе.

§ 56.

(1) Ако је предбележба издејствована против онога, који је укњижен као власник земљишта, онда се могу, истина, дозволити даљи уписи како против укњиженога тако и против предбележеногa власника; али њихово правно постојање зависи од тога, да ли ће предбележба права власништва бити оправдана или не.

(2) Ако буде предбележба оправдана, онда ће се уједно с уписом оправдања по службеној дужности избрисати сви они уписи, који су против укњиженога власника били издејствовани после тренутка, кад је стигла молба, услед које је предбележба права власништва била извршена.

(3) Ако пак буде предбележба права власништва избрисана, онда ће се по службеној дужности у исто доба избрисати сви уписи, који су извршени с обзиром на ову предбележбу.

(4) Ова наређења примениће се и у случају кад је против имаоца залогом обезбеђене тражбине била издејствована предбележба преноса ове тражбине на другу особу.

§ 57.

(1) Ако је брисање каквога права само предбележено, онда могу у погледу овога права, истина, бити дозвољени даљи уписи, нпр. подзаложних права или уступа (цесија), али њихово правно постојање зависи од тога, да ли ће предбележба брисања бити оправдана или не.

(2) Ако буде предбележба оправдана, онда ће се уједно с уписом оправдања избрисати по службеној дужности сви они уписи, који су у погледу сада избрисанога права у међувремену били дозвољени.

§ 58.

(1) Ако на хипотекарној тражбини у време, кад се захтева њено брисање још постоје подзаложна права, онда се брисање тражбине може дозволити само с тим додатком, да ће правни учинак брисања у погледу подзаложних права наступити тек онда када ова буду избрисана.

(2) Даљи уписи на ову хипотекарну тражбину не могу се више дозволити, чим брисање буде укњижено; међутим ако буде брисање само предбележено, онда се ови уписи могу вршити, али само са правним учинком § 57.

ЧЕТВРТИ ОТСЕК
О забележби

1. Забележба особних односа

§ 59.

Забележба односа, поменутих у § 20 под сл. а), као и брисање такве забележбе бива на основу доказних исправа услед молбе учесника, њихових законских заступника или за то позваних судова.

Забележба првенственога реда

§ 60.

(1) Власник је овлашћен захтевати књижну забележбу о томе, да хоће своје земљиште да отуђи или да даде заложно право за дуг, све то у сврху да тиме од тренутка ове молбе заснује књижни првенствени ред у погледу оних права, која ће се уписати услед тих

послова. При томе нема разлике да ли се заложно право даје за дуг, чији се износ мора назначити (§ 14 став 1), или за највиши износ (§ 14 став 2), ни да ли је исправа на основу које ваља уписати права, која произлазе из отуђивања или давања заложнога права, направљена пре или после молбе за забележбу.

(2) Са једнаком правном последицом хипотекарни веровник може захтевати забележбу да намерава уступити или избрисати своју тражбину.

(3) Али забележбе таквих молби могу се дозволити само онда, ако би по стању земљишне књиге била допуштена укњижба онога права које се има уписати, односно брисање постојећега права, и ако је потпис на молбама оверио суд или јавни бележник. Наређења § 35 став 3 вреде и овде.

§ 61.

Одлука, којом се молби удовољава, може се издати само у једном једином отправку, а на отправку мора се потврдити, да је забележба извршена.

§ 62.

Забележба првенственога реда губи учинак протеком године дана по њеној дозволи, ако се ради о заложном праву које се има дати, а у осталим случајевима, поменутим у § 60, протеком шездесет дана по њеној дозволи. Ово ће се изрећи у одлуци уз означење календарског дана, којега се рок свршава.

§ 63.

(1) Молба за упис права или брисања, за које је првенствени ред забележен, има се уједно с отправком одлуке, којом је забележба била дозвољена, поднети у року, одређеном у § 62. Ако се услед ове молбе укњижба или предбележба дозволи, онда упис има забележени првенствени ред. Извршени упис забележиће се на горе поменутом отправку.

(2) Упис са забележеним првенственим редом може се дозволити и онда кад би земљиште или хипотекарна тражбина били пренесени на трећу особу или би били оптерећени у време, пошто је молба за забележбу првенственог реда већ била поднесена.

(3) Ако власник земљишта или хипотекарни веровник падне под стечај пре но што буде молба за упис поднета, моћи ће се дозволити упис само онда, ако је исправа о послу била већ састављена пре дана којега је отворен стечај, и ако дан састављања исправе буде доказан оверењем суда или јавног бележника. Ако исправа не одговара овим условима, просуђиваће се према прописима Стечајног закона да ли је упис допуштен или није.

§ 64.

Ако се дозволи укњижба отуђења земљишта или уступа или брисања тражбине у забележеном првенственом реду, онда ће се, на молбу странке за коју се вршило укњижење, наредити и брисање оних уписа, који су можда били издејствовани у погледу овога земљишта или ове тражбине после поднете молбе за забележбу. Али молба за брисање ових уписа мора се поднети у року од петнаест дана после дана кад је постала правноснажном укњижба дозвољена са забележеним првенственим редом.

§ 65.

(1) Ако молба за упис не буде поднета пре протека одређеног рока, или ако износ, у погледу којега је забележба првенственога реда извршена, до краја тога рока не буде исцрпљен, онда забележба губи учинак и биће избрисана по службеној дужности.

(2) Пре протека законскога рока брисање забележбе може се дозволити само онда, ако буде поднесен отправак одлуке о дозволи забележбе. На овом отправку забележиће се брисање.

3. Забележба отказа и хипотекарне тужбе

§ 66.

(1) Забележбу отказа хипотекарне тражбине, који је посведочио суд или јавни бележник, као и забележбу хипотекарне тужбе дозволиће земљишнокњижни суд на захтевање веровника, ако је онај, против кога су отказ или тужба управљени, уписан као власник заложенога земљишта, и ако буде доказано, да парница на основу хипотекарне тужбе тече.

(2) Забележбу хипотекарне тужбе може дозволити одмах и парнични суд.

§ 67.

Таква забележба има за последицу, да отказ или тужба дејствују против свакога доцнијега власника залоге, а нарочито да се на основу правноснажне одлуке или извршнога поравнања, издатих о забележеној тужби, извршење на заложено земљиште може водити непосредно против свакога власника тога замљишта.

4. Тужбе за брисање забележбе спора

§ 68.

(1) Ако онај, који мисли, да је којом укњижбом повређен у свом књижном праву, оспорава ову укњижбу парничним путем с разлога неваљаности и тражи повраћај у пређашње књижно стање,

онда може захтевати забележбу таквога спора у земљишној књизи било уједно са тужбом било доцније. Забележбу спора мора замолити како парнични тако и земљишнокњижни суд.

(2) Забележба спора има за последицу, да пресуда, која буде изречена о тужби, има потпуни учинак и против оних особа, које су стекле књижна права тек после тренутка, кад је молба за забележбу спора стигла земљишнокњижном суду.

§ 69.

Кад тужба за брисање има да се подигне против оних особа, које су стекле права или су биле ослобођене терета непосредно услед укњижбе, чије се брисање тражи тужбом, или кад се тужба оснива на таквим односима, који постоје непосредно између тужиоца и туженика, онда ће се о трајању тужбенога права просуђивати према постојећим грађанскоправним наређењима о застари.

§ 70.

(1) Али ко хоће укњижбу, о чијој је дозволи по пропису обавештен, да оспорава као неваљану и против трећих особа, тај мора у року, који би му пристојао за рекурс због дозволе те укњижбе, замолити земљишнокњижни суд за забележбу, да је ова укњижба спорна, и у исто доба или најдаље за шездесет дањих дана од тренутка, кад протече рок за рекурс, заиста предати тужбу за брисање против свих особа, које су оспораваном укњижбом стекле које књижно право или на истом издејствовале даље укњижбе или предбележбе.

(2) По протеку тих рокова може се против трећих особа, које су још пре забележбе спора на укњиженом праву стекле даља књижна права, издати одлука о томе да се има оспорена укњижба избрисати, само онда, ако оне у погледу ваљаности укњижбе нису биле у доброј вери.

§ 71.

Ако је пак са ма којега разлога изостало прописано обавештење тужиоца о дозволи укњижбе, за коју тврди, да не ваља, онда право тужбе за његово брисање против трећих особа, које су на укњиженом праву стекле даља књижна права у доброј вери, престаје тек у року од три године од тренутка, кад је за побијану укњижбу било замољено код земљишнокњижног суда.

§ 72.

(1) Ако тужилац од тужбе одустане или ако буде правноснажном одлуком одбијен или ако, у случају § 70., није предао тужбу у прописаном року, онда ће се на молбу противне стране наредити брисање забележбе спора.

(2) Ако пак оспорена укњижба буде правноснажном пресудом или поравнањем укинута сасвим или делимично, онда ће се на молбу тужиоца дозволити извршење брисања оспорене укњижбе на онај начин и у оном обиму, како је то изречено у пресуди или поравнању, а у исто доба наредити брисање, како забележбе спора тако и свих оних укњижби и предбележби, за које је у погледу права, што се има избрисати, замољено тек пошто је земљишнокњижном суду стигла молба за забележбу спора.

§ 73.

(1) Ко тврди, да је укњижба била издејствована услед делања, забрањеног по кривичним законима, може у сврху да постигне правни учинак, означен у § 68., против доцнијих уписа, замолити земљишнокњижни суд за забележбу, да је укњижба спорна, а мора истовремено поднети и потврду надлежне власти о томе, да је код ње казнена пријава учињена.

(2) Али ако се забележбом спора има постићи учинак, да се захтев за проглашење укњижбе за неваљану сачува и против трећих особа, које су стекле у доброј вери књижна права већ пре забележбе спора, онда се мора молба за забележбу спора поднети земљишнокњижном суду у оном року, који би странци пристојао за рекурс против дозвољене укњижбе.

§ 74.

Кад казнени суд изрече, да се има избрисати укњижба заједно са књижним правима, која су можда стечена пре забележбе, означене у § 73., онда ће земљишнокњижни суд, ако повређена странка поднесе одлуку о томе да се потврдом о њеној правноснажности, извршити ово брисање према наређењима § 72. Ако је напротив казнени суд, истина, одлучио, да је оптуженик крив, али није одлучио да се има извршити такво брисање, већ је оштећену странку у погледу траженог брисања укњижбе упутио на грађанскоправну парницу, онда странка има право подићи тужбу за брисање укњижбе и горе означених књижних права у року од шездесет дана откад је ова одлука постала правноснажном. По безуспешном протеку овога рока као и онда, ако казнени суд није одлучио, да је оптуженик крив, дозволиће се брисање забележбе спора на молбу онога коме је стало до тога, да се укњижба одржи.

§ 75.

Ако се тражи брисање забележбе спора са разлога, што тужба за брисање није подигнута у роковима, одређеним у §§ 70 и 74, онда ће земљишнокњижни суд, ако му противно није познато, наредити на кратко време рочиште, на којем има онај, који је забележбу спора издејствовао, доказати да је тужба подигнута на време; иначе ће суд дозволити брисање забележбе.

§ 76.

Ако књижни власник или веровник, на чијем је добру или на чијој је тражбини укњижено какво право, поднесе тужбу да се оно избрише сасвим или делимично са разлога, што је право застарело, онда се може дозволити забележба спора.

§ 77.

Забележба спора може се дозволити и ономе, који тражи да му се стварно право досуди са разлога доселости (одржаја).

§ 78.

([1]) Али забележба спора у случају тужбе за брисање због застаре (§ 76.) или у случају тужбе за досуђење стварнога права услед доселости (§ 77.) нема учинка против трећих особа, које су, уздајући се у земљишну књигу, издејствовале укњижбе или предбележбе пре тренутка, кад је молба за забележбу спора стигла земљишнокњижном суду. Доселошћу стечено и досуђено право има првенствени ред пре свих уписа, који су учињени тек после забележбе спора. Сва права која су с тим у противуречности, а уписана су после забележбе спора, избрисаће се.

([2]) У осталом поступаће се према наређењима § 72.

5. Забележба досуде

§ 79.

([1]) Онај суд, који је извршио принудну дражбу земљишта, наредиће по службеној дужности, да се досуда продатог земљишта забележи у земљишној књизи.

([2]) Ова забележба има за последицу, да се права против досадашњега власника могу стећи даљим уписима само у случају, кад буде проглашено да дражба нема учинка.

([3]) Ако дражба није побијана или је побијање правноснажно одбијено, избрисаће се на молбу учесника сви уписи, издејствовани против досадашњега власника после забележбе досуде, као и сви даљи уписи који су можда учињени с обзиром на њих.

§ 80.

Уколико ће земљишнокњижни, парнични или који други суд наредити коју забележбу у другим случајевима, прописано је овим законом и другим законима.

ПЕТИ ОТСЕК
О отцепљивању саставних делова земљишнокњижног тела

§ 81.

Отпис саставнога дела земљишнокњижнога тела и припис истога другом земљишнокњижном телу или отварање новог улошка за отписани саставни део допуштени су само онда, ако је део, који се има отцепити, означен тачно, а по потреби и плановима, од којих се једна копија има сачувати у збирци исправа, и ако исправе, на којима се тражење оснива, одговарају условима, прописаним за укњижење права власништва. Ближа наређења о овоме прописаће се посебним законом.

ТРЕЋЕ ПОГЛАВЉЕ
О поступку у земљишнокњижним стварима

ПРВИ ОТСЕК
Општа наређења

1. Надлежност

§ 82.

Осим случајева, одређених овим или којим другим законом, за упис ће се замолити онај земљишнокњижни суд, где се налази уложак, у коме се има вршити упис.

2. Начело поступка

§ 83.

Осим случајева, одређених овим или којим другим законом, земљишнокњижни суд неће наредити уписе по службеној дужности, већ само услед молбе странака или власти.

§ 84.

(1) По службеној дужности врше се нарочито они земљишнокњижни уписи, чији су основи у току оставинске расправе утврђени у облику, који одговара условима укњижбе, ако учесници нису поднели молбу, која одговара постојећим законским условима. Ово уписивање одредиће оставински суд, чим исправа о уручењу заоставштине задобије правну снагу, ако се код тога суда налазе исправе, потребне за дозволу уписа, или ако је основ за земљишнокњижни упис која одлука оставинскога суда.

(2) Ако учесници нису противно захтевали, ове ће се наредбе по службеној дужности издати тек по протеку шест недеља после правноснажности уручења заоставштине.

([3]) Преписе, потребне за збирку исправа и за обавештење пореске власти, мора странка оставинском суду благовремено поднети. У противном случају ови ће се преписи по службеној дужности направити, а за њих ће се узети двострука такса, одређена за службено оверене преписе.

([4]) Ако се земљишна књига, у којој се има вршити уписивање, не води код оставинскога суда, онда ће овај суд замолити надлежни земљишнокњижни суд за извршење уписа.

§ 85.

([1]) Ако земљишнокњижни суд поводом оставинске расправе службено сазна, да неко стварно право, које твори основу за дужност плаћања пореза на земљиште, у земљишној књизи није уписано, или ако катастарска власт замоли земљишнокњижни суд да се упише такво право, чије је уписивање пропуштено, онда ће земљишнокњижни суд странци, која је уписивање пропустила пошто ју је преслушао, одредити рок, у којем она мора издејствовати да се земљишнокњижно стање доведе у ред или, у случају препрека, доказати које је кораке предузела у циљу, да се ове препреке уклоне.

([2]) На одржавање овога рока суд мора пазити по службеној дужности. Странка која овај рок пропусти казниће се новчаном казном којом се мора запретити унапред, а која ће се казна у случају поновних пропуштаја примерено повишавати. Ова казна не може бити мања од двадесет ни већа од хиљаду динара.

([3]) Поступак управља се по наређењима ванпарничног поступка.

([4]) Поднесци, записници, прилози, рубрике, уколико се односе само на примењивање ових наређења, а немају за предмет молбу странке за дозволу земљишнокњижног уписа, ослобођени су такса.

§ 86.

Наређења § 85 сходно ће се примењивати и на случајеве, у којима се уписивање права и уређење земљишнокњижнога стања на основу досуде у поступку за извршавање прекомерно одуговлачи.

3. Ко је овлашћен поднети молбу

§ 87.

([1]) Када ко моли у име другога, мора доказати да је овлашћен подносити земљишнокњижне молбе.

([2]) Када ко моли за упис у име другога, у чију корист упис иде, довољно је опште пуномоћство.

(3) Законским или судом постављеним заступницима не треба посебног овлашћења за то, да издејствују упис оних особа које заступају, или брисање терета у погледу имовине која им је поверена на управљање.

§ 88.

Ако је онај, коме је земљиште или књижно право припало ванкњижним путем, другоме дао на њему право које је предмет јавних књига, онда може тај други захтевати упис права свога претходника.

§ 89.

Ако веровник не врши дато му право у сврху да задобије заложно право на земљишту или на књижном праву свога дужника, може и порук (јамац) тражити упис у име веровника.

§ 90.

За упис заједничких права, која се не дају разделити у сразмери према целини, може замолити сваки деоник за себе и у име осталих деоника.

4. Рокови

§ 91.

(1) Рокови, који нису одређени календарским даном, почињу тећи даном иза доставе.

(2) Од ових рокова неће се одрачунати дани судског одмора, недеље или празници као ни дани којих се писмено, које се има поднети земљишнокњижном суду, налазило код поште.

(3) Ови рокови, осим рока за оправдање предбележбе (§ 50) и рока за доношење изворне исправе (§ 98) или превода (§ 99) не могу се продужити.

§ 92.

Због пропуштања рокова, одређених овим законом, нема места повраћају у пређашње стање.

ДРУГИ ОТСЕК
О молбама

1. Облик молбе

§ 93.

(1) Код зборних судова земљишнокњижне молбе поднеће се написмено; код среских судова може молба бити и усмена.

(2) Ако је молба усмена, онда ће суд о њој саставити записник, пазећи на прописе о садржини писмених молби и дати молиоцу потребна упутства за одређено тражење.

2. Шта је потребно за сваку молбу

§ 94.

(1) У свакој земљишнокњижној молби морају се навести: земљишнокњижни суд, коме се има молба поднети, као и породично и рођено име, занимање и место становања молиоца и оних особа које треба обавестити о решењу, а ако су то јуристичке особе (корпорације итд.), онда такође имена, која тим особама припадају.

(2) Осим тога сваки земљишнокњижни поднесак има да буде као такав означен и то на начин, који пада у очи.

§ 95.

(1) Земљишнокњижни улошци, у којима се има извршити упис, морају се навести истом оном ознаком, којом су означени у земљишној књизи.

(2) У молби се мора тачно навести шта се има уписати у земљишну књигу.

(3) Молба за укњижбу садржи у себи прећутно и молбу за предбележбу, ако молилац предбележбу није изречно искључио. Ако молилац може или хоће да стече стварно право једино на плодовима земљишта, онда мора то изречно напоменути.

3. Спајање молби

§ 96.

Једном једином молбом може се тражити више уписа у погледу којих се молилац ослања на једну исту исправу, као и упис једног истог права у више земљишнокњижних уложака или упис више права у једном истом земљишнокњижном улошку.

4. Прилози

а) Изворници

§ 97.

(1) Исправе, на основу којих се има извршити упис, треба приложити у изворнику.

(2) Ако се изворна исправа налази код земљишнокњижнога суда, било у службеним списима било на чувању, или ако је приложена молби која је већ на решавању, онда је довољно поднети њен препис и навести где се изворник налази.

§ 98.

(1) Ако није могуће изворник поднети одмах са разлога, што се налази код друге које власти, онда треба то у молби навести и

приложити препис, снабдевен потврдом власти или јавног бележника, да се препис слаже с изворником.

(2) Ако се молби не би могло удовољити, мада би изворна исправа била поднесена, онда ће се молба одмах одбити.

(3) У случају пак да би се молби могло удовољити, ако би изворна исправа била поднесена, онда се молба, у сврху да се за дотично право сачува првенствени ред, одмах мора забележити у земљишној књизи с додатком: „док стигне изворник".

(4) У исто доба одредиће се молиоцу примерен рок, у коме мора поднети изворну исправу, ако није земљишнокњижни суд, код којега се она налази, већ по службеној дужности обавезан да је пошаље. Ако буде изворна исправа доцније од земљишнокњижнога суда послата или у одређеном року поднета, решаваће се о молби у самој ствари.

(5) Ако изворна исправа у одређеном или продуженом року не буде поднета, молба ће се одмах одбити и забележба по службеној дужности избрисати.

б) Преводи

§ 99.

(1) Ако исправе нису састављене на језику у коме се могу предати поднесци земљишнокњижном суду, онда се има поднети сасвим веродостојан превод.

(2) Ако нема превода а не произлази из молбе да је свакако ваља одбити, онда ће се молба, у сврху да се сачува првенствени ред дотичнога права, у земљишној књизи забележити с додатком: „док стигне превод". У исто доба одредиће се молиоцу, примерен рок, у коме мора поднети превод. Ако буде превод дат у одређеном или продуженом року, решаваће се о молби у самој ствари; у противном случају она ће се одбити и забележба по службеној дужности избрисати.

в) Преписи

§ 100.

(1) Уколико су преписи потребни за збирку исправа (§ 6), ослобођени су таксе. Ако преписи не буду поднесени или нису употребљиви, изворници ће се чувати у збирци исправа, а водилац земљишне књиге ће странке обавестити, да их могу подићи чим накнадно поднесу уредне преписе; али суд може и сам за збирку исправа направити преписе и наплатити за то таксу прописану за судске преписе, а изворну исправу приложити списима у сврху, да се она врати странци. У оним пак случајевима, кад молба, којом се тражи упис код више земљишнокњижних судова, има заједно с изворном исправом ићи од једнога земљишнокњижнога суда до

другога, сваки од тих земљишнокњижних судова направиће преписе, ако нема преписа који су потребни за његову земљишну књигу, или ако нису употребљиви, а за њих ће наплатити двоструку таксу, прописану за оверене преписе.

(2) На уложеним преписима (§ 6) водилац земљишне књиге ће по службеној дужности потврдити да се они слажу с изворним исправама.

§ 101.

Посебни прописи одређују, уколико је потребно поднети преписе у сврху одмеравања такса.

5. Отправци молбе и рубрике

§ 102.

(1) Уколико није законом установљен какав изузетак, земљишнокњижне молбе имају се подносити само у једном примерку.

(2) Молбама се има приложити толико рубрика колико треба обавештења о решењу по молби. Али ако ове рубрике и не буду приложене, молба се због тога неће одбити.

(3) На рубрикама морају се навести битне тачке тражења, садржаног у молби.

(4) Уместо рубрика морају се приложити потпуни преписи молбе. У овом случају има се навести коме они треба да буду достављени.

(5) Ако је молба дата у записник, онда ће суд у сврху обавештења учесника сачинити потребне рубрике и, ако се за то замоли, потпуне преписе записника.

ТРЕЋИ ОТСЕК
О решавању по молбама

1. Испитивање и одлучивање

§ 103.

Тренутак, када молба стигне земљишнокњижном суду, мероданван је за просуђивање о дотичној молби.

§ 104.

(1) Земљишнокњижни суд тачно ће испитати молбу и њене прилоге, а земљишнокњижни упис може дозволити само онда:

1) кад из земљишне књиге у погледу земљишта или права не произлази никаква запрека захтеваном упису;

2) кад нема основане сумње о томе да ли су учесници, којих се упис тиче, способни располагати предметом, на који се упис односи, или о томе да ли су молиоци овлашћени поднети молбу;

3) кад је тражење основано садржином поднесених исправа;

4) кад исправе имају онај облик, који се захтева за дозволу укњижбе, предбележбе или забележбе.

(2) Код земљишнокњижних уписа, које дозвољава други који суд а не земљишнокњижни суд, ограничиће се земљишнокњижни суд на одлучивање о томе, да ли је упис допуштен с обзиром на стање земљишне књиге, а у погледу осталих услова за одлучивање припада оном суду, који упис дозвољава.

§ 105.

(1) Осим случајева одређених у §§ 52, 75 и 114 овог закона и предвиђених Законом о земљишнокњижним деобама, отписима и приписима, земљишнокњижни суд ће код сваке земљишнокњижне молбе одлучити о самој ствари, без преслушања странака и по правилу (§§ 98 и 99) без претходне одлуке, а у одлуци која се има издати, изразиће изречно да ли се молби удовољава или се она одбија.

(2) Ако се тражењу не може удовољити у целом обиму, али му се ипак може удовољити делимично, онда ће се наредити упис, уколико је допуштен, а одбити онај део тражења који се не може уважити.

(3) Ако се молба одбије сасвим или делимично, имају се у одлуци навести сви разлози који сметају дозволи.

2. Посебна наређења:

а) у погледу дозволе

§ 106.

(1) Више или што друго него што је странка замолила, не може се дозволити, и ако би она према поднесеним исправама била овлашћена тражити више или што друго.

(2) Ако је замољено само за предбележбу, онда се неће моћи наредити укњижба, и ако би ова била допуштена (§ 95).

§ 107.

(1) Ако из које исправе произлази, да је стечнику стварног права дата дозвола за укњижбу, али да су му уједно наметнута ограничења у погледу располагања стеченим правом или су му наметнуте противобавезности у погледу којих је уговорена истовремена укњижба у корист дотичних овлашћеника, онда се неће

моћи дозволити упис онога права, ако у погледу уговорених ограничења или противобавезности не буде у исто доба замољено и за укњижбу или – према томе каква је исправа – бар за предбележбу.

(2) Молбу за истовремени упис међусобних права може поднети како једна тако и друга страна.

§ 108.

У одлукама, којима се дозвољава упис, морају бити означени земљишнокњижни улошци, у којима се има извршити упис; затим морају бити наведене особе, у корист којих се има извршити упис, и предмети на којима се овај има извршити, с позивом на оне исправе, на којима се дозвола оснива, најзад она права, која ваља уписати, с њиховом битном садржином, а све то оним речима, које ваља уписати у главну књигу (§ 5).

б) у погледу одбијања

§ 109.

(1) Ако се молба за укњижбу или предбележбу или молба за отпис земљишта или за забележбу првенственог реда, одбија, забележиће се одбијена молба у земљишну књигу. То исто вреди ако је био одбијен предлог за дозволу принудне дражбе или принудне управе ради наплате такве тражбине, за коју заложно право није укњижено.

(2) Овој забележби нема места:

а) ако се добро или право, на којем се захтева упис, не може разабрати ни из молбе нити из њених прилога, или ако није уписано у књигама земљишнокњижнога суда, или

б) ако је то добро или право уписано на другу коју особу, а не на ону, против које се према садржини исправа може вршити укњижење или предбележење.

(3) Извршена забележба назначиће се на одлуци.

§ 110.

Ако је коју од молби наведених у § 109. одбио који други суд, а не земљишнокњижни суд, онда ће тај други суд по службеној дужности замолити земљишнокњижни суд, да изврши забележбу одбијене молбе.

§ 111.

Чим земљишнокњижни суд дозна, да је одлука којом је која од молби наведених у § 109., одбијена, пропуштањем рекурса постала правноснажном, онда ће по службеној дужности избрисати забележбу одбијене молбе и о том обавестити учеснике.

ЧЕТВРТИ ОТСЕК
О извршењу уписа

§ 112.

(1) Упис у земљишну књигу може се предузети само по писменом налогу земљишнокњижнога суда и не друкчије него према садржини тога налога.

(2) Ако се по стању земљишне књиге покаже да се који налог не да извршити, онда се дати налог може исправити само новим налогом земљишнокњижнога суда.

§ 113.

(1) Сваки упис (§ 8) мора садржавати осим ознаке какве је врсте, још и дан, месец, годину и број под којим је молба, услед које се врши упис, стигла земљишнокњижном суду.

(2) Ако је земљишнокњижном суду стигло у исто доба више молби, које се односе на исто земљишнокњижно тело, онда ће се при сваком упису, извршеном услед тих молби, забележити бројеви једновремено стиглих молби с додатком, да су ове молбе стигле у исто доба.

§ 114.

(1) У земљишној књизи ништа се не сме радирати нити на који други начин учинити нечитким.

(2) Ако је код уписивања била учињена погрешка и она се опази још за време самог уписивања, исправиће се без налога земљишнокњижнога суда.

(3) Погрешка пак која се опази по извршеном упису, може се исправити само по налогу земљишнокњижнога суда, а овај ће у случају, ако би погрешка имала какву правну последицу, преслушати учеснике. Увођење тога поступка забележиће се на листу на којем је погрешни упис извршен. Ова забележба има тај учинак, да доцнији уписи не спречавају исправљање погрешке. Кад закључак у погледу исправке погрешке постане правноснажним, забележба ће се по службеној дужности избрисати.

§ 115.

(1) На изворну исправу, на основу које је упис био извршен, ставиће се потврда о извршеном упису.

(2) У овој потврди, на коју се има ударити службени печат, навешће се судска одлука, којом је упис био наређен, и земљишнокњижни уложак у коме је упис извршен.

([3]) Ако је упис био извршен на основу више исправа, које су међу собом у вези, онда ће се потврда ставити на ону исправу, из које право уписанога непосредно произлази (§§ 22 и 23).

ПЕТИ ОТСЕК
О заједничким хипотекама

1. Одређивање главног улошка

§ 116.

([1]) Код заједничких хипотека (§ 15), које постају уписом у разне земљишнокњижне улошке, треба да се један уложак означи као главни уложак, а остали улошци као споредни улошци. Ако такве ознаке нема, сматраће се за главни уложак онај, који је у молби наведен на првоме месту.

([2]) Ако је замољено, да хипотека која већ јамчи за исту тражбину, буде проширена још и на друге земљишнокњижне улошке, онда ће се поступати са првобитно оптерећеним улошком као са главним улошком.

([3]) У главном улошку забележбом ће се упутити на споредне улошке, а у сваком споредном улошку на главни уложак.

2. Пријављивање и уписивање заједничких хипотека

§ 117.

([1]) Ако веровник замоли за проширење заложнога права које јамчи за његову тражбину, онда је дужан пријавити хипотеку, која за ову тражбину већ постоји, у сврху да се забележи заједничко јемство.

([2]) Штету, која настаје услед тога што је већ постојећа хипотека прећутана, сносиће веровник.

([3]) Ако је забележба заједничког јемства ма са којега разлога изостала, онда хипотекарни дужник може замолити да се ова забележба изврши. Трошкове, тиме проузроковане, накнадиће веровник, ако у том погледу има до њега кривње.

([4]) Ако земљишнокњижни суд при дозвољавању укњижбе или предбележбе заложнога права за неку тражбину запази, да је заложно право за ову тражбину у његовим књигама или у књигама другога којег земљишнокњижнога суда већ уписано, онда ће се на то по службеној дужности обазрети, а уложак, у коме је заложно право уписано, сматраће као главни уложак и о томе обавестити оне земљишнокњижне судове, у чијим је књигама тражбина већ уписана.

§ 118.

(1) Упис заједничке хипотеке код више земљишнокњижних судова може се уз прилог изворних исправа или оверених преписа (§ 98) у исто доба тражити код појединих земљишнокњижних судова или пак тражити једном једином молбом.

(2) У првом случају имају се у свакој молби напоменути главни уложак и сви споредни улошци.

(3) У другом случају молба се има поднети оном земљишнокњижном суду, код којега се жели да се води главни уложак, а такође назначити ред, по којем се има молба послати осталим земљишнокњижним судовима на решење.

§ 119.

(1) Ако код првобитног или доцнијег уписивања заједничке хипотеке има да суделује више земљишнокњижних судова, онда ће сваки од њих у погледу хипотекарних предмета, који се налазе у његовим књигама, самостално одлучити о питању укњижбе или предбележбе заложнога права и саопштити одлуку ономе земљишнокњижноме суду, код којега је главни уложак.

(2) Рекурс против сваке од тих одлука има се поднети оном земљишнокњижноме суду, који је издао одлуку.

(3) Ако укњижба или предбележба које је земљишнокњижни суд дозволио у споредним улошцима, буду услед рекурса укинуте и избрисане, саопштиће се ово брисање земљишнокњижноме суду главног улошка ради забележења.

§ 120.

За првенствени ред заједничке хипотеке меродаван је код свакога хипотекарнога предмета тренутак, кад је молба за дозволу уписа стигла ономе земљишнокњижноме суду, у чијим је књигама извршен упис.

3. Уписи промена у главном улошку

§ 121.

(1) Све земљишнокњижне молбе у погледу заложнога права, за које право заједнички јамче више уложака, имају се поднети овом земљишнокњижноме суду, код којега се води главни уложак, а просуђиваће се о њима према стању овог улошка.

(2) Ако би молба била поднета другоме којем земљишнокњижноме суду, вратиће се с упутом, да се има поднети земљишнокњижноме суду главног улошка.

§ 122.

(1) Све промене, које се на заједничком заложном праву имају учинити преносом, ограничењем, оптерећењем, брисањем или на други који начин, уписаће се само у главном улошку.

(2) Упис промена у главном улошку вредеће правно исто тако, као да је извршен у свима већ постојећим или будућим споредним улошцима; али делимично или потпуно брисање заједничке хипотеке има се у погледу свих хипотекарних предмета забележити такође у свима споредним улошцима, а брисање заложнога права у погледу појединих споредних уложака такође у тим улошцима.

§ 123.

(1) Ако заложно право буде избрисано у погледу хипотекарнога предмета, уписаног у главном улошку, онда ће се у овом улошку избрисати и сви даљи на њему извршени уписи и пренети у који од споредних уложака истога земљишнокњижнога суда, а с овим улошком, уколико заједничка хипотека још постоји, поступаће се убудуће као са главним улошком.

(2) Ако у књигама овога земљишнокњижнога суда нема споредног улошка, овај ће суд, уколико не постоји каква изјава хипотекарнога веровника, одредити, са којим се споредним улошком има поступити убудуће као са главним улошком, и послаће по службеној дужности земљишнокњижноме суду новога главног улошка оверене преписе уписа, постојећих у главној књизи, као и оверене преписе исправа, које се на њих односе.

(3) Претварање споредног улошка у главни уложак саопштиће се земљишнокњижним судовима свих споредних уложака и по службеној дужности забележити код свакога још постојећега споредног улошка.

§ 124.

(1) Земљишнокњижном суду, на који пређе вођење главног улошка, послаће се оне земљишнокњижне молбе, о којима се не може више решавати због тога, што је заложно право у главном улошку већ избрисано, и о томе ће се обавестити молиоци.

(2) Међусобни првенствени ред ових молби одређује се према тренутку у којем су оне стигле земљишнокњижном суду пређашњега главног улошка.

4. Тужба за оправдање

§ 125.

(1) За оправдање предбележбе заложнога права за које за исту тражбину заједнички јамчи код разних земљишнокњижних судова, потребна је само једна тужба за оправдање.

(2) Тужба за оправдање има се подићи или код суда опште месне надлежности хипотекарнога дужника или код онога суда, који је реална инстанција у погледу једног од хипотекарних предмета на којима је предбележба била дозвољена.

5. Земљишнокњижни изваци

§ 126.

У земљишнокњижним изватцима из таквих уложака, који се с обзиром на заједничку хипотеку воде као споредни улошци, ваља упутити на главни уложак и напоменути, да су промене, које су учињене на заједнички уписаном заложном праву, уписане само у главном улошку.

6. Прелазно наређење

§ 127.

(1) Ако се у погледу заједничке хипотеке, која је у разним земљишнокњижним улошцима била издејствована пре ступања на снагу овога закона, имају вршити даљи уписи, мора да буде у молби за нови који упис означен онај уложак, који се има водити као главни уложак.

(2) У овај се уложак морају пренети сви уписи који су после оснивања заједничке хипотеке у погледу ове учињени у другим улошцима. Овај пренос ће се забележити у осталим улошцима, са којима се има од сад поступати као са споредним улошцима, и тамо означити главни уложак.

ШЕСТИ ОТСЕК
О амортизацији старих хипотекарних тражбина

§ 128.

Хипотекарни дужник може код земљишнокњижнога суда замолити, да се поведе поступак ради амортизације хипотекарне тражбине, кад су испуњени сви следећи услови: 1. да је протекло најмање тридесет година од укњижбе хипотекарне тражбине а, у случају кад има даљих уписа, који се односе на њу, онда од последњег од ових уписа; 2. да није могућно изнаћи ни оне који су према уписима овлашћени, ни њихове наследнике, ни последнике, и 3. да за ово време нису подигнути ни главница ни камате, нити се право на који други начин остваривало.

§ 129.

Молилац има у молби навести разлоге са којих тражи амортизацију. Ако земљишнокњижни суд нађе, да се има молби удово-

љити, позваће прогласом оне, који имају захтева у погледу хипотекарне тражбине, да их пријаве.

§ 130.

([1]) У прогласу тачно ће се означити укњижба са свим уписима, који се на њу односе, и одредити рок од годину дана за пријаву захтева, а уз то навести и последњи календарски дан, који ће се од прилике одредити с обзиром на објаву прогласа.

(2) Проглас ће се прибити код суда и једанпут уврстити у службени лист, одређен за судске објаве. Земљишнокњижноме суду слободно је уврстити проглас и у друге домаће или иностране новине.

§ 131.

([1]) Ако који захтев буде пријављен у прогласном року, обавестиће се о томе тражилац амортизације, а учесници могу парничним путем издејствовати одлуку о захтеву.

([2]) Ако је пак прогласни рок протекао без успеха, онда ће земљишнокњижни суд на тражење молиоца одлуком дозволити амортизацију укњижбе као и уписа, који се односе на ту укњижбу, а уједно и њихово брисање.

СЕДМИ ОТСЕК
О достављању

§ 132.

У свакој одлуци означиће се особе и власти, којима се има одлука доставити; даље се мора навести коме се има уједно са одлуком доставити која исправа.

§ 133.

([1]) О решењима, издатим о земљишнокњижним молбама, имају се поред молиоца обавестити по службеној дужности следеће особе:

1. онај, на чијем се власништву стиче које књижно право или чија се књижна права уступају, оптерећују, ограничавају или укидају, као и онај против кога је извршена земљишнокњижна забележба;

2. ако се дозвољава потпуно или делимично брисање којег уписа, доставиће се одлука и свим онима за које има на уписаном праву даљих укњижби или предбележби;

3. одлуке о укњижби или предбележби, којима се већ уписана права трећих особа дају као залога или уступају, доставиће се и власнику добра;

4. ако је упис издејствован против властодавца услед молбе његовога пуномоћника, доставиће се одлука властодавцу, уколико опуномоћавање није доказано пуномоћством, које одговара условима § 36.

5. у сваком отпису и припису у погледу земљишта обавестиће се и власт, која води катастар;

6. одлуке о укњижби или предбележби власништва доставиће се и заложном веровнику који је уписан на првоме месту.

(2) Посебни закони и уредбе одређују, уколико се имају земљишнокњижна решења доставити још и другим властима.

§ 134.

(1) Достављање особама, означеним у § 133, бр. 1 до 4, вршиће се по прописима Грађанског парничног поступника о достављању у властите руке.

(2) О извршеној достави има се издати посебна потврда (пријемница).

(3) Изворне исправе вратиће се ономе, који их је поднео, уколико није замољено да се што друго нареди.

(4) Земљишнокњижни судови дужни су старати се о томе, да се достављање одлука у земљишнокњижним стварима врши брзо и исправно.

§ 135.

Чињеница да се достава није уредно или није никако извршила, не даје права оспоравати ваљаност књижног уписа. Онај који из књижног уписа за себе изводи права или ослобођења од обавезности, није дужан доказати да је достава извршена.

ОСМИ ОТСЕК
О рекурсу

1. Подношење рекурса

§ 136.

(1) Услед претставке сам земљишнокњижни суд не може преиначити своје земљишнокњижне одлуке. Против њих допуштен је једино правни лек рекурса.

(2) У рекурсу не могу се износити нови наводи нити приложити нове исправе.

(3) Рекурсе треба свагда поднети суду првога степена. Код зборних судова они се могу предати само написмено, код среских судова пак могу се дати и у судски записник.

([4]) Писменим рекурсима имају се приложити рубрике, потребне за обавештење учесника.

([5]) Рекурс, који је поднет непосредно суду другога или трећега степена, има се одбацити.

([6]) Жалбе због одуговлачења могу се поднети непосредно вишим судовима.

§ 137.

([1]) Рок за рекурс износи код достављања у нашој држави тридесет дана, код достављања у европском иностранству осим Исландије и острва Фареер шездесет дана, а код достављања у иностранство ван Европе као и у Исландији и на острвима Фареер деведесет дана (§ 91).

([2]) Задоцнеле рекурсе одбациће одмах суд првога степена, ма да забележба неповољне одлуке, уписана у земљишној књизи, још није избрисана.

§ 138.

Рекурси, поднети на време, имају се са списима, потребним за решавање, предложити суду другога степена на властито одлучивање или, у случају да је рекурс управљен против решења суда другога степена, у сврси да буду послати суду трећега степена. О томе ће се обавестити оне особе, којима је побијана одлука била достављена. Онога, који је рекурс поднео, не треба обавестити.

§ 139.

([1]) Ако је рекурс управљен против дозволе укњижбе или предбележбе, он ће се забележити у земљишној књизи. Забележба ће се избрисати у случају да рекурс буде одбијен.

([2]) Ова забележба као и брисање вршиће се по службеној дужности.

§ 140.

([1]) Ако суд другога степена одбије рекурс онда даљем рекурсу нема места, а ако такав рекурс ипак буде поднет, онда ће га одбацити суд првога степена.

([2]) Али ако буде рекурсу удовољено, може се против тога поднети рекурс суду трећега степена, а при томе се мора пазити на наређења §§ 136 до 139.

([3]) Ако се одлука, против које је рекурс управљен, преиначи или из битно другог разлога потврди, онда решењу о рекурсу додаће се и разлози, из којих је издата ова одлука.

2. Учинак решења о рекурсу

§ 141.

Ако решењем, којим се рекурс одбије, буде потврђена одлука, којом је молба одбијена, онда ће се по службеној дужности наредити, да се забележба одлуке у земљишној књизи избрише и учесници о томе обавесте.

§ 142.

Ако је пак суд другога степена удовољио којој од молби наведених у § 109, коју је суд првога степена одбио, онда ће се дозвола уписати у земљишну књигу. У погледу учинка овог уписа сматраће се као да је упис извршен у тренутку кад је прва молба била поднета.

§ 143.

([1]) Ако суд другога степена укине брисање које је био дозволио суд првога степена, успоставиће се избрисана укњижба или избрисана предбележба.

([2]) Ако пак суд другога степена одбије другу коју од молби наведених у § 109, којој је био удовољио суд првога степена, онда ће се ова наредба у земљишној књизи забележити, али уписано право неће се избрисати, док није изречена одлука трећега степена, или није протекао рок за подношење рекурса против наредбе суда другога степена. Ако суд трећега степена одлуку првога степена потврди, избрисаће се забележба, којој је рекурс био повод. Ако пак суд трећег степена потврди наредбу другога степена, којом је одлука првога степена преиначена, или ако рекурс против наредбе другога степена није поднесен на време, избрисаће се укњижено или предбележено право.

ЧЕТВРТО ПОГЛАВЉЕ
Прелазна и завршна наређења

§ 144.

Наређење овога закона, по којем се може укњижење на основу приватних исправа вршити само онда, кад су потписи на њима оверени од суда или јавнога бележника, неће се примењивати на исправе направљене пре ступања на снагу овога закона, уколико такво наређење није у појединим правним подручјима већ вредело у време кад је исправа била направљена.

§ 145.

([1]) Овај закон ступа у живот кад се обнародује у „Службеним новинама“, а обавезну снагу добија у оним правним подручјима, у којима земљишне књиге већ постоје, по протеку шест месеци од

дана обнародовања, и то у погледу свих јавних књига које се воде о стицању, ограничењу и укинућу стварних права на непокретним добрима, уписаним у тим књигама.

(2) Уколико, буду земљишне или рудничке књиге на ново основане према наређењима Закона о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига, овај закон почиње важити у погледу сваке појединe новоосноване земљишне или рудничке књиге даном отварања дотичне књиге (§ 36 Закона о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига).

(3) Од дана ступања на снагу овога закона престају важити сви правни прописи, који се односе на предмете овога закона, уколико су ови предмети уређени овим законом.

(4) Уколико у погледу нарочитих врсти јавних књига (као нпр. у погледу рудничких књига, земљишних књига железница) постоје посебни прописи, треба се држати и ових посебних прописа.

§ 146.

(1) Наређења §§ 30 до 35 неће се примењивати на уступања првенства која су уписана пре ступања на снагу овога закона; али у подручју Виших земаљских судова у Љубљани и Сплиту остаје на снази § 51 став 1 царске наредбе од 19. марта 1916. Л.Д.З. бр. 69. исто тако у овом подручју остају на снази наређења §§ 33 до 43 наведене царске наредбе.

(2) Све дотле док јединствени Закон о земљишнокњижним деобама, отписима и приписима (§ 81) не ступи на снагу, вредеће у том погледу досадашњи прописи уколико ови нису у противуречности с овим законом.

§ 147.

Министар правде и Министар финансија овлашћују се, да пропишу све правилнике и упутства, потребне за извршење овог закона.

АЛЕКСАНДАР с.р.

Министар правде,
Д-р М. Сршкић с.р.

Председник Министарског савета,
Министар унутрашњих послова,
Почасни ађутант Њ. В. Краља,
Дивизијски ђенерал,
П. Живковић с.р.

Видео и ставио Државни печат,
Чувар Државног печата
Министар правде,
Д-р М. Сршкић с.р.

ЗАКОН О УНУТРАШЊЕМ УРЕЂЕЊУ, ОСНИВАЊУ И ИСПРАВЉАЊУ ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА

I. Унутрашње уређење земљишних књига

Предмет уписивања у земљишне књиге

§ 1.

(1) У земљишне књиге унеће се по службеној дужности сва земљишта, изузевши она земљишта која су предметом уписивања у посебне земљишне књиге жељезница и јавних канала или у рудничке књиге.

(2) Јавно добро уписаће се у земљишну књигу само по предлогу. Предлог може ставити јавна власт која је овлашћена да приватно-правно располаже тим добром, као и сваки онај коме припада на њему неко право, које се може уписати у земљишну књигу.

А. Главна књига

§ 2.

(1) Земљишнокњижни улошци (§ 2. Закона о земљишним књигама) који обухватају земљишта једне катастарске општине, чине скупа једну главну књигу.

(2) За веће градске катастарске општине, ако је то ради лакшега прегледа потребно, моћи ће се образовати више делова месно одвојених, а за сваки од тих делова основиће се по једна главна књига.

(3) У случају потребе основиће се допунске свеске, и то за сваку главну књигу одвојено.

1. Садржина земљишнокњижног улошка

§ 3.

Земљишнокњижни уложак обухватиће само једно земљишнокњижно тело, а једно земљишнокњижно тело може обухватити само земљишта, која се налазе у једној истој катастарској општини.

§ 4.

(1) Земљишнокњижно тело може се састојати из једног или више земљишта. Земљишта у смислу овога закона су делови површине земље, који су у земљишном катастру означени посебним бројевима (катастарске парцеле).

(2) Више земљишта, која припадају једном истом власнику, могу се спојити у једно земљишнокњижно тело само онда, ако ова земљишта нису различно оптерећена и ако у погледу ограничења власништва нема никакве разлике, или ако буду истовремено при спајању уклоњене све препреке, које спајању сметају.

(3) За физичке делове зграде, који се не могу сматрати као самосталне ствари, нпр.: за поједине спратове или за поједине просторије једне исте куће, не могу се отварати посебни земљишнокњижни улошци ни поједини листови нити се може у погледу њих издејствовати упис самосталнога права власништва. Изузети су случајеви § 74. Уколико се могу на таквим деловима зграда или на таквим просторијама оснивати и у земљишну књигу уписати искључива и преносива права користовања, просуђиваће се према наређењима Грађанског законика и Закона о земљишним књигама.

2. Листови земљишнокњижног улошка

(1) Сваки земљишнокњижни уложак састоји се из пописног листа (поседовнице), из власничког и теретног листа.

(2) За земљишнокњижна тела која су у савласништву, могу се у погледу појединих делова савласништва отворити одвојени власнички и теретни листови, ако би тиме преглед био олакшан.

§ 6.

У пописном листу навешће се сви саставни делови земљишнокњижног тела као и она стварна права, која су скопчана са власништвом земљишнокњижног тела или једног његовог дела. Овамо спадају и обрти, нарочито скопчани са власништвом земљишнокњижног тела (радицирани обрти). Осим тога навешће се све промене које се односе на саставне делове земљишнокњижног тела као и увођење поступака, услед којих такве промене могу наступити.

§ 7.

(1) Ознаке саставних делова земљишнокњижног тела морају се слагати с ознакама у катастру и катастарским плановима а особито морају бити наведени бројеви парцела, њихова површина према катастру као и ознака културе.

(2) Ако је које земљишнокњижно тело опште познато под извесним називом, ставиће се тај назив у натпис пописног листа.

(3) Ако је земљишнокњижно тело предметом правног односаја, који се разликује од потпуног власништва, онда се мора и то у натпису видљивим учинити.

(4) Ограничења, терети и обавезности, који су засновани на јавноправним прописима и који дејствују, без обзира да ли су уписани у земљишној књизи или не, против сваког власника, учиниће се видљивим у пописном листу, ако је уписивање у јавну књигу изречно прописано.

§ 8.

(1) Свака промена садржине пописног листа, која настане услед уписа на другом којем листу, мора се по службеној дужности учинити видљивом на пописном листу.

(2) Кад буде која земљишна служност уписана у улошку служећег добра, мора се то, као и свака промена таквог уписа, једновремено по службеној дужности учинити видљивим у пописном листу повласног земљишта.

§ 9.

(1) У власничком листу навешће се право власништва, као и она ограничења, којима је власник за своју особу подвргнут у погледу слободног управљања имовином или у погледу располагања земљишнокњижним телом или његовим делом. Забране оптерећивања и отуђивања на овом листу само ће се видљивим учинити (§ 11 ст. 2).

(2) Осим тога у власничком листу учиниће се видљивим она ограничења у погледу располагања земљишнокњижним телом или којим његовим делом, која су предметом уписа у теретни лист, а тичу се свакога власника.

§ 10.

(1) Код земљишта, која су јавно добро, довољно је, да се ово својство у власничком листу на првом месту видљивим учини. Право власништва сме се уписати само по предлогу власника.

(2) За упис права власништва као и приватних права, постојећих на јавном водном добру, потребан је пристанак надлежне банске управе. Предлагач има да овај пристанак издејствује и да о томе суду поднесе доказ.

(3) Прогласи који се имају објавити поводом уписивања јавног добра у земљишну књигу, обнародоваће се само у заинтересованим општинама онако како је у дотичном месту уобичајено, и на судској и општинској табли.

§ 11.

(1) У теретном листу навешће се ова стварна права, којима је земљиште оптерећено, као и права стечена на овим правима, затим права откупа, прекупа и порабе (закупа и најма) и таква

ограничења у располагању земљишнокњижним телом или његовим делом, којима је подвргнут сваки власник оптерећеног добра.

(2) Забране оптерећивања и отуђивања увек ће се уписати у теретни лист (§ 9 ст. 1).

3. Регистри

§ 12.

За сваку главну књигу водиће се потребни регистри и спискови. Ближа наређења о томе прописаће Министар правде.

Б. Збирка исправа

§ 13.

Збирка исправа уредиће се заједнички за све главне књиге једног суда.

В. Збирка катастарских планова

§ 14.

За сваку главну књигу уредиће се збирка катастарских планова, која служи само за оријентацију о положају и облику земљишта.

II. Поступак за оснивање земљишних књига

1. Органи

§ 15.

(1) Оснивање земљишних књига вршиће судије среских судова под непосредним надзором председника надлежних окружних судова.

(2) Среске судије могу у овом послу заменити само такви судијски чиновници, који имају судијски испит.

(3) Ако би постојала бојазан, да судије којег среског суда услед пословних или службених разлога неће моћи оснивати земљишне књиге онако, као што треба, или не у примереном року, онда председник апелационог суда може ове послове, докле год буде потребно, поверити којем другом судијском чиновнику, који има судијски испит, а који ће бити додељен среском суду на привремено службовање.

(4) Судијски чиновници, којима буде на овај начин поверено оснивање земљишних књига, вршиће као судије појединци самостално све послове, који су овим законом стављени у дужност среским судовима и судијама среских судова.

§ 16.

У расправама са странкама мора учествовати записничар, који је положио заклетву.

2. Припремне наредбе

§ 17.

(1) У циљу припреме извиђаја, који ће се вршити за сваку катастарску општину напосе, мора се на основу катастра саставити потпун списак земљишта (парцела), која се налазе у катастарској општини, као и списак њихових поседника и прибавити копије катастарских планова.

(2) Као помагала за припремне радове могу служити нарочито: уписи у старим земљишним књигама, земљишни катастар, изватци из земљишних књига, судске одлуке, одлуке судова за ограничавање државних шума, исправе и списи судова и других а особито аграрних власти, даље тапије, интабулационе и хипотекарне књиге као и друге постојеће установе одређене за евиденцију непокретнина и права на њима.

§ 18.

(1) Извиђаји вршиће се у којем месту катастарске општине, а, уколико би то било потребно ради утврђења стања ствари, на лицу места.

(2) Судија који руководи оснивањем земљишних књига, одредиће дан почетка извиђаја и наредиће, да се то објави прогласом. Проглас мора барем петнаест дана пре дана почетка извиђаја бити уврштен у службеном листу одређеном за објаве дотичнога суда и обнародован на уобичајени начин у свима заинтересованим као и суседним општинама. У прогласу има се напоменути, да могу доћи сви поседници, хипотекарни веровници и све остале особе, које имају правног интереса у томе, да се сазнају поседовни одношаји или утврди истоветност садашњих ознака парцела са ранијим ознакама земљишта, као и да могу навести све што може служити објашњењу стања ствари и очувању њихових права.

(3) Једновремено са прогласом наредиће се, да се копије катастарских планова и спискови парцела и њихових поседника изложе у општинској писарници или на другом којем подесном месту у циљу, да их може свако разгледати.

(4) У прогласу мора се напоменути и то, где се копије катастарских планова и спискова парцела и њихових поседника могу разгледати.

§ 19.

(1) Сви познати поседници земљишта, која леже у катастарској општини, а у погледу којих се има извидети поседовно стање,

а нарочито ће се обавестити о будућим извиђајима и то са позивом, да учествују у извиђајима и да собом донесу исправе, које се тичу њихових поседовних одношаја, као и оне, које служе утврђивању истоветности садашњих ознака парцела са пређашњим ознакама земљишта. Ако су углавном у питању земљишта, која су намењена пољској или шумској привреди, обавестиће се и надлежна аграрна или шумска власт као и надлежна пољопривредна и шумска корпорација. Овима је слободно послати на извиђаје своје заступнике.

(2) Поседници земљишта и остали учесници дужни су поднети у изворнику или препису све списе, изватке из земљишне књиге, судске одлуке или друге исправе, уколико су за оснивање земљишне књиге потребни и који се налазе код њих или код њихових заступника. На то се они могу принудити према прописима Закона о ванпарничном поступку.

(3) Обавештења оних поседника, који станују у дотичној општини, вршиће се поштом, а ако то није могуће, путем општинске власти. Поседнике, који станују изван општине, позваће срески судија писменим позивом и стараће се, да позиви буду благовремено достављени.

§ 20.

(1) Поседницима, који се имају позвати и нису својевласни, а за које се не зна, који су им законски заступници, као и особама, чије боравиште није познато и које нису поставиле пуномоћника, поставиће судија (§ 15 став 4) о њиховом трошку заступника, у циљу да учествује у расправама, које ће се вршити поводом оснивања земљишне књиге.

(2) Ако која од позваних особа не дође, онда јој судијски чиновник, који води извиђаје, мора поставити заступника о њезином трошку, ако то буде потребно, да би се извиђаји могли наставити.

§ 21.

На извиђаје призваће се један поузданик, изабран од општинског заступства (одбора), којему су познате прилике у дотичном месту. По предлогу странке или према увиђавности судијског чиновника, који води извиђаје, може се призвати још један поузданик, изабран на исти начин.

3. Предмет и ток извиђаја

§ 22.

Предмет извиђаја јесте:

1) да се испитује исправност и потпуност спискова земљишта и катастарских планова и других помагала и да се нареди да се

спискови и копије катастарских планова поправе, по потреби суделовањем чиновника катастра;

2) да се истражује, које ће земљишне парцеле саме од себе сачињавати самостална земљишно књижна тела и које ће се земљишне парцеле спојити у једно земљишнокњижно тело;

3) да се изнађу права и овлашћења, која су скопчана са поседом земљишта (§ 6), даље пољске и кућне служности, којима су земљишта оптерећена, и реални терети, који постоје у корист јавних сврха;

4) да се идентификују садашње ознаке парцела са пређашњим ознакама земљишта.

§ 23.

([1]) У погледу оних земљишта, која су већ уписана у којој земљишној књизи, изналажење права и служности, означених у § 22 бр. 3, може се вршити само онда, кад ова права и служности још нису уписани у земљишној књизи, и то само утолико, уколико се странке у погледу тих права и служности потпуно слажу.

([2]) У погледу оних земљишта, која нису уписана ни у једној земљишној књизи, извиђаји се морају проширити и на изналажење права власништва и ограничења располагања, којима је власник подвргнут.

([3]) Друга стварна права, која у § 22 бр. 3, нису наведена, а нарочито и хипотекарна права, нису предметом тих извиђаја. Ова права, уколико се не пренесу у нове земљишне књиге према § 33. овога закона, изнаћи ће се по поступку о исправљању земљишних књига (§§ 36 до 60).

§ 24.

([1]) При образовању земљишнокњижних тела (§ 22 бр. 2) у погледу оних земљишта, која су већ до сада уписана у којој земљишној књизи, узеће се као основ поседовно стање, које одговара тој књизи.

([2]) Земљишта која још нису уписана ни у једној земљишној књизи, а припадају једном истом поседнику, спојиће се, уколико нема законске препреке (§ 4), у једно земљишнокњижно тело, осим ако је из господарских разлога целисходно, да се образује више земљишнокњижних тела или, ако поседник сам захтева, да се образују одвојена земљишнокњижна тела.

([3]) О томе, да ли постоји таква препрека, морају се што савесније вршити истраживања, и то испитивањем поседника, разгледањем судских списа или другим сходним начином.

§ 25.

Ако се у току поступка за исправљање земљишних књига покаже, да су саставни делови једног земљишнокњижног тела различно оптерећени, онда ће се земљишнокњижно тело по службеној дужности разделити на толико земљишнокњижних тела, колико има различних оптерећења.

§ 26.

Ако странке своја тврђења или своје захтеве не могу доказати тако, да би се суд о њиховој основаности могао уверити, или ако буде против њих приговора, онда ће се изнаћи последњи фактички посед и резултат овога истраживања узети као подлога свему доцнијем службеном раду.

§ 27.

([1])Резултати извиђаја и све битне изјаве странака ставиће се у записник.

([2]) Записник ће потписати судски органи и поузданици општине.

([3]) Осим тога свака странка мора потписати своје изјаве; ако која странка ускрати свој потпис, навешће се у записнику разлог, са којега је свој потпис ускратила.

([4]) Исправе, које су странке поднеле, вратиће им се по правилу чим буду употребљене.

([5]) Закључци, против којих су допуштени правни лекови (§ 65), морају се са разлозима доставити написмено учесницима.

4. Састављање и исправљање поседовних листова

§ 28.

([1]) Пошто буду свршени извиђаји, који се односе на једну катастарску општину, саставиће се поседовни листови.

([2]) За сваког поседника као и за сваку заједницу сапоседника основаће се један или више поседовних листова, у које ће се према реду земљишнокњижних тела уписати сва земљишта, која поседује у катастарској општини исти поседник или иста заједница сапоседника, а исто тако и сви резултати извиђаја, означених у §§ 22 и 23, који се резултати односе на та земљишта, али изузевши резултате, који се тичу идентификације земљишта (§ 22 бр. 4). Ови последњи увешће се у посебну табелу о упоређивању парцела.

§ 29.

([1]) Поседовни листови заједно с исправљеним списковима земљишта, копијама катастарских планова, записницима о извиђајима и табелом о упоређивању парцела изложиће се барем

тридесет дана на разгледање у општинској писарници или на другом којем месту, које ће одредити водитељ извиђаја.

(2) Истовремено водитељ извиђаја наредиће којега ће се дана повести даљи извиђаји у случају, ако су изнети приговори против исправности или потпуности поседовних листова или табеле о упоређивању парцела.

(3) Овај дан као и време и место излагања објавиће се прогласом, који се има уврстити у службени лист, одређен за службене објаве дотичнога суда, и обнародовати на судској табли као и у свим заинтересованим и суседним општинама.

§ 30.

(1) Приговори против исправности или потпуности поседовних листова или табела о упоређивању парцела могу се поднети усмено или писмено среском суду, а, на дан споменут у § 29 став 2, и водитељу извиђаја.

(2) Ако се ови приговори оснивају на таквим чињеницама, за које се при пређашњим извиђајима није знало, наредиће се што је потребно, да се стање ствари разјасни.

(3) Ако се покаже, да је приговор основан, поседовни лист или табела о упоређивању парцела према томе ће се исправити или допунити.

(4) Одлука донета о приговорима саопштиће се учесницима.

5. Испитивање списа и састављање земљишнокњижних уложака

§ 31.

(1) Пошто су расправе, вођене услед приговора против поседовних листова и против табеле о упоређивању парцела, закључене, поднеће се списи председнику окружнога суда, у чијем се подручју налази катастарска општина, која је била предметом извиђаја, да испита да ли се при извиђајима поступало онако како закон прописује.

(2) Ако буду опажене мане, председник ће издати сходне наредбе у циљу да се оне уклоне, а ако буде потребно, наредиће нове извиђаје.

(3) Списи, за које се нађе да су у реду, или исправљени списи послаће се суду, који је по прописима Закона о уређењу редовних судова надлежан да води земљишну књигу. Тај ће суд састављати земљишнокњижне улошке.

§ 32.

(1) Земљишнокњижни улошци осниваће се према наређењима овога закона. У земљишнокњижне улошке пренеће се све, што садрже поседовни листови.

(2) Поседовни листови, који су састављени у облику земљишнокњижних уложака могу се употребљавати као земљишнокњижни улошци, ако уписи одговарају законским наређењима о садржини листова земљишнокњижних уложака.

§ 33.

(1) У земљишнокњижне улошке оних земљишта, која су била већ уписана у којој земљишној књизи, пренеће се из ње земљишнокњижни уписи, који се односе на ова земљишта, а који према свом предмету одговарају наређењима Закона о земљишним књигама, уколико ови уписи нису промењени с обзиром на резултат извиђаја.

(2) Уписи, који су постали беспредметним, даље непотпуни или неразумљиви уписи неће се пренети. Ово вреди нарочито и за уписе који су већ избрисани, осим ако су они од значаја за постојање, првенствени ред, прегледност или за разумљивост постојећих уписа. Даље неће се пренети хипотеке за тражбине, у погледу којих су наступили услови амортизације (§ 128 Закона о земљишним књигама), ако обвезник у року, који му се одреди, а који не сме бити краћи од петнаест дана, поднесе предлог да се ове тражбине не пренесу.

(3) Хипотеке за тражбине којих номинални износ или уписани највиши износ, без обзира на можебитне споредне пристојбине, не прелази сто динара, а од укњижења којих је већ протекло петнаест година, пренеће се само по предлогу овлашћеника или онда, ако их обвезник изречно признаје. Овај предлог може поднети и подзаложни веровник.

(4) Ако се у току извиђаја установи један од терета споменутих у § 22 бр. 3, онда ће се такав терет уписати после терета, који се морају пренети по службеној дужности.

§ 34.

(1) Ако су земљишне књиге већ основане, па се више земљишнокњижних тела има спојити у једно земљишнокњижно тело, онда ће се земљишта ових земљишнокњижних тела пренети у онај земљишнокњижни уложак, у којем се налази главни саставни део целокупног добра. Који ће се саставни део сматрати као главни, о томе у случају сумње одлучује изјава поседника. Такво се спајање може вршити само онда, ако земљишнокњижна тела која се имају спојити, обухватају једино таква земљишта, која леже у истој катастарској општини.

(2) Ни у којем случају не може се вршити спајање више земљишнокњижних тела дотле, док није протекао рок, који § 39 одређује за пријављивање оптерећујућих права.

(3) О свима земљиштима која леже у једној катастарској општини, а која према § 1 став 2 нису уписана у земљишну књигу те катастарске општине, саставиће се спискови, који се имају предложити земљишној књизи. У тим списковима навешће се у погледу оних земљишта, која су уписана у којој јавној књизи, сви подаци, који су потребни, да би се дотични улошци могли наћи.

§ 35.

(1) Чим расправе у поступку, који се има провести по наређењима о исправљању земљишних књига (§§ 36 до 60), буду закључене и чим буду, ако је то апелациони суд наредио, стари терети према § 51 пренети у нови лист, спојиће се земљишно-књижни улошци сваке катастарске општине у главну књигу, означити текућим бројевима уколико то није већ учињено, и у примереном броју свески увезати.

(2) Стране сваке свеске означиће се текућим бројевима, а старешина суда написаће на првом листу, колико страна има свеска, и уз то ставити свој потпис и ударити службени печат.

III. Поступак за исправљање земљишних књига

§ 36.

(1) Чим оснутак (нацрт) нових земљишних књига, који је састављен према наређењима овог закона и Закона о земљишним књигама, за цело подручје једног суда буде довршен, одредиће апелациони суд дан, од којега ће се са овим оснутком поступати као са земљишном књигом (дан отварања нове земљишне књиге) и наредиће у исто доба увођење поступка за исправљање земљишне књиге.

(2) Ове наредбе могу се издати већ онда, кад је оснутак довршен макар само за један део судског подручја или за једну катастарску општину.

(3) За ове наредбе није потребна одлука већа (§ 9 Грађанског парничног поступника).

§ 37.

(1) Јавне књиге, које можда постоје, имају се онога дана, којега буде нова земљишна књига отворена, закључити и ставити изван употребе, уколико ступа нова земљишна књига на њихово место.

(2) Они поднесци и замолнице за упис у постојеће јавне књиге, који стигну суду пре дана отварања нове земљишне књиге, а о којима тога дана још не буде решено, морају се у новим

улошцима оловком видљивим учинити. О њима ће се решавати после отварања нове земљишне књиге пре свих других поднесака и замолница за упис.

§ 38.

(1) Увођење поступка за исправљање и дан, од којега ће се с оснутком земљишне књиге поступати као са новом земљишном књигом, објавиће се прогласом (први проглас).

(2) У овом ће се прогласу означити подручје, за које је оснутак земљишне књиге састављен тиме што ће се побројати судски срезови или катастарске општине, даље навешће се у њему место, где свако може нову земљишну књигу разгледати, и додаће се обавештење, да се од тога дана нова власничка, заложна и друга књижна права на земљиштима, уписаним у земљишној књизи, могу стећи, ограничити, пренети или укинути једино уписом у нову земљишну књигу.

§ 39.

(1) Проглас осим тога има садржавати позив, да се поднесу пријаве споменуте у § 40, даље означити суд, којему ваља пријаве поднети, и за њих одредити рок, који не сме бити краћи од шест месеци нити дужи од године дана, и уз то још и навести последњи календарски дан тога рока. Једновремено назначиће се, да је последица пропуштања рока губитак права на остваривање захтева, који се морају пријавити, према трећим особама, које стичу књижна права у доброј вери на основу уписа у новој земљишној књизи, уколико ови уписи нису оспоравани.

(2) Повраћају у пређашње стање због пропуштања прогласнога рока нема места; исто тако овај се рок не може за поједине странке продужити. Ова наређења имају се навести у самом прогласу.

(3) Ако би се према околностима и својствима странака могло очекивати, да интересоване особе неће поднети благовремено своје пријаве, онда се има надлежни суд старати о томе, да ове особе буду упознате са последицама пропуштања рока. У том циљу суд ће их, ако треба, позвати и узети њихове пријаве на записник.

§ 40.

(1) На подношење пријава имају се прогласом позвати:

а) све особе, које на основу права, стеченог пре дана отварања нове земљишне књиге, траже какву промену уписа који су у њој садржани, а односе се на власничке или поседовне одношаје, без разлике да ли се има промена вршити отписом, приписом или

преносом, исправљањем ознаке земљишта или спајањем земљишнокњижних тела или другим којим начином;

б) све особе, које су још пре дана отварања земљишне књиге на земљиштима, у њој уписанима, или на деловима истих стекле заложна права, служности или друга права, прикладна за књижно уписивање, уколико би се ова права имала уписати као стари терети, а у нову земљишну књигу још нису била уписана пригодом оснивања нове земљишне књиге или нису била уписана како треба.

(2) Тиме, што се право, које се има пријавити, види из јавне књиге, која се неће више употребити, или из којег судског решења, или што је код суда у току молба, која се односи на то право, не мења се ни у чему дужност пријављивања. И то се мора изречно објавити у прогласу.

§ 41.

(1) Свака пријава којег од захтева, означених у § 40 став 1 под а), има се одмах у земљишној књизи забележити.

(2) Ако није доказано да о предмету пријаве тече парница, одредиће се у исто доба по службеној дужности расправа о пријави како с онима, против којих је она управљена, тако и с онима који су са другог којег разлога према садржини земљишне књиге у томе правно заинтересовани.

§ 42.

(1) Ако при овој расправи, за коју се имају учинити извиђаји и преслушања ради разјашњења ствари, и то по потреби на лицу места, не дође међу учесницима до споразума, онда ће се они, који траже промену којег уписа, упутити на парницу и одредиће им се ради подношења тужбе примерен рок, који се може само са важних разлога продужити.

(2) Ако се учесници о промени споразумеју, онда ће се промена у земљишној књизи извршити.

§ 43.

Ако буде рок, у којем се тужба мора поднети, пропуштен или поднета тужба правноснажно одбачена, онда ће се забележба пријаве избрисати по службеној дужности или по предлогу којег учесника, а по преслушању противне странке.

§ 44.

(1) Упис, извршен на основу споразума учесника, дејствује као и други земљишнокњижни уписи.

(2) Исти тај учинак имају уписи, који у време отварања нове земљишне књиге већ постоје, ако у прогласном року није пријав-

љен какав захтев, који је с овим уписима у противречју, или ако је рок за побијање уписа путем парнице пропуштен или подигнута тужба правноснажно одбачена.

§ 45.

(1) У пријави ма којег од захтева, означених у § 40 став 1. под б), морају се тачно навести право и првенствени ред, који се за то право захтева, као и земљишнокњижни улошци, у којима се има вршити упис, уз ознаку, коју они имају у новој земљишној књизи.

(2) Осим тога мора се у пријави навести, на чему се оснива пријављено право а на чему првенствени ред, који се за то право захтева. Исправе које о томе постоје, поднеће се заједно са пријавом, или се пак мора навести, где се ове исправе чувају.

§ 46.

Оптерећујућа права, пријављена према наређењима § 45, уписаће се у дотичном улошку под натписом „стари терети", а уз то напоменути првенствени ред, који се за њих захтева.

§ 47.

(1) Чим је протекао рок, који је одређен у првом прогласу ради пријављивања оптерећујућих права, издаће апелациони суд други проглас. За издавање тога прогласа није потребна одлука већа (§ 9 Грађанског парничног поступка).

(2) И у другом прогласу има се у смислу § 38 означити подручје, на које се нова земљишна књига протеже и за које је упис терета услед првога прогласа био извршен или допуњен, као и позвати све оне, који се сматрају постојањем којег уписа или његовим књижним првенственим редом у својим правима повређеним, да поднесу свој приговор у року, који се одређује прогласом, јер ће иначе уписи добити учинак земљишнокњижних уписа.

(3) Рок не сме бити краћи од три месеца нити дужи од шест месеци. Последњи календарски дан тога рока навешће се у прогласу.

(4) Наређење § 39 став 2. примењиваће се и на овај проглас.

§ 48.

(1) Сваки приговор, који је пријављен против уписа оптерећујућег права или против његовог првенственог реда, одмах ће се забележити при дотичном праву.

(2) Ако није доказано, да о предмету приговора тече парница, повешће се у исто доба по службеној дужности расправа о приговору како с онима, против којих је приговор управљен, тако и с

онима који су са другог којег разлога према садржини земљишне књиге у томе правно заинтересовани.

(3) Ако при овој расправи међу учесницима не дође до споразума, онда се суд између странака, којих су захтеви према резултату расправе међусобно у противречју, одредити ону странку, која има да подигне тужбу. Овој ће се странци за то одредити рок, који се има рачунати од дана, кад судска одлука, која садржи ову наредбу, постане правноснажном. Тај се ток може продужити само са важних разлога.

(4) Ако су се учесници у погледу промене споразумели, ове ће се промене извршити у земљишној књизи.

§ 49.

(1) Ако је странка рок, који јој је одређен ради подигнућа тужбе, пропустила или парницу према коначној одлуци изгубила, онда се има, ако је приговор учинио њезин противник, упис избрисати или исправити према томе, да ли су постојање или првенствени ред били побијани, и то према приговору који је услед пропуштеног рока постао непобитан, или према коначној одлуци изреченој у парници, ако је пак приговор учинила сама странка, избрисаће се забележба приговора.

(2) Ове наредбе издаће се по службеној дужности или на молбу једног од учесника, пошто буде преслушана противна странка.

§ 50.

(1) Упис извршен на основу споразума учесника, дејствује као и други земљишнокњижни уписи.

(2) Исти тај учинак имају уписи, који у време отварања земљишне књиге већ постоје, као и уписи, извршени услед пријава, ако против њих у прогласном року није поднет приговор или ако је, у случају приговора, она странка која га је поднела, била упућена на парницу па је пропустила рок, одређен за подигнуће тужбе, или ако је ова странка парницу према коначној одлуци изгубила.

§ 51.

(1) Апелациони суд може, уколико то буде потребно ради боље прегледности стања земљишне књиге, после закључења расправа, означених у § 48, наредити, да се стари терети у њиховом првенственом реду пренесу на лист, који се наново отвара.

(2) Лист, који је првобитно служио уписивању терета, после извршеног преноса неће се више за то употребљавати.

§ 52.

Подзаложни веровници овлашћени су предузимати оне кораке, који су потребни ради остваривања права и приговора, припа-

дајући главном веровнику, и то у истом року и онако као и главни веровник.

§ 53.

Ако се странка у поступку, који се врши по §§ 42 и 48, упути на парницу, просуђиваће се надлежност за парницу по општим наређењима о надлежности.

§ 54.

(1) Прогласни рокови, које одређује апелациони суд, не могу се побијати никаквим правним леком.

(2) Накнадно продужење прогласног рока, расписаног на основу овога закона, може, ако то захтевају општи разлози, дозволити Министар правде на предлог апелационог суда. Министра правде при томе не вежу границе одређене у §§ 39 и 47.

§ 55.

Пријаве или приговори, који стигну после протека прогласнога рока, одређеног за њихово поднашање, одбациће се по службеној дужности.

§ 56.

Ако која пријава или који приговор у поступку за исправљање земљишних књига буду одбачени, ово ће се забележити у земљишној књизи. Наређења §§ 141 и следећих Закона о земљишним књигама примењиваће се и овде.

§ 57.

Ако су пријава или приговор поднети због очигледне погрешке при уписивању у земљишнокњижни уложак, суд може без даљег поступка исправити упис закључком, који се мора свима учесницима доставити према прописима Грађанског парничног поступника о достављању тужби.

§ 58.

Ако земљишнокњижни извадак или који препис, службена потврда или саопштење у погледу земљишта или стварнога права којим је земљиште оптерећено, буду издати у време, кад у погледу тога земљишта још није закључен поступак за исправљање земљишне књиге, онда ће се ова околност у земљишнокњижном изватку, препису, у службеној потврди или саопштењу видљивом учинити.

§ 59.

(1) О земљишнокњижним уписима (такође брисањима), који се врше у поступку за исправљање земљишних књига, странка ће

се обавешатавати према наређењима §§ 133 и 134 Закона о земљишним књигама.

(2) Ако би се десило, да при првобитном оснивању земљишних књига која странка не би била како треба обавештена о укњижби извршеној у поступку за исправљање, а странка сматра да би она ову укњижбу могла побијати са разлога неваљаности, онда трогодишњи рок који одређује § 71, Закона о земљишним књигама за престанак права тужбе против трећих особа, почиње тек протеком другог прогласног рока (§ 47).

§ 60.

(1) Ако је у поступку за исправљање која странка пријавила стварно право, поуздавајући се у исправност табеле о упоређивању парцела и других помагала, а при томе се омашком десила замена онога земљишта, које је предметом тога права, са другим којим земљиштем, и ако се издејствованом упису у другом прогласном року приговорило, онда овлашћеник може у даљем року од три месеца од свршетка другог прогласног рока своје право поново пријавити. Против таквих накнадних пријава може се поднети приговор у року од три месеца, који почиње од свршетка поменутог тромесечног рока.

(2) На рокове, означене у првом ставу, као и на пријаве и приговоре, који се имају поднети у тим роковима, сходно ће се примењивати прописи овога закона.

(3) Ови рокови као и последице, скопчане са пропуштањем тих рокова, објавиће се у прогласу предвиђеном у § 47.

IV. Посебна наређења о првом оснивању земљишних књига на подручјима апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици

§ 61.

На подручјима апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици вредеће за прво оснивање земљишних књига прописи §§ 1 до 60 овог закона са следећим изменама:

1) Министарство правде управља пословима првог оснивања земљишних књига;

2) министар правде поставља за вршење послова око оснивања земљишних књига посебне поверенике из реда судија. Повереници ће се по правилу постављати за подручје једног среза, али се могу по потреби поставити и само за један део подручја среза. Повереници вршиће као судије појединци самостално све послове

који су прописима §§ 15 до 35 стављени у дужност сресним судовима и судијама сресних судова;

3) у случају § 31 ст. 1 поднеће повереник списе Министарству правде, али уместо тога ово може из важних разлога одредити свог изасланика да списе прегледа у седишту повереника;

4) земљишнокњижне улошке (§ 31 ст. 3) састављаће повереник за оснивање земљишних књига, а предаће их састављене суду, који је по прописима Закона о уређењу редовних судова надлежан, да води земљишну књигу;

5) у случају § 36 уместо апелационог суда одредиће Министарство правде дан, од којега ће се са оснутком нових земљишних књига поступати као са земљишном књигом (дан отварања земљишне књиге) и наредиће увођење поступка за исправљање земљишних књига;

6) прогласе предвиђене у §§ 38 став 1. и 47 став 1. издаваће Министарство правде.

V. Општа наређења

§ 62.

([1]) Земљишне књиге оснивaће се по службеној дужности свуда где још не постоје у тренутку кад овај закон ступи на снагу.

([2]) Онде, где земљишне књиге већ постоје, оне ће се, уколико не одговарају наређењима овога закона, саобразити његовим прописима; при томе ће се сходно примењивати наређења §§ 36 до 60 о поступку за исправљање земљишних књига. То вреди нарочито и у погледу наређења § 3, уколико оно прописује, да може једно земљишнокњижно тело обухватити само земљишта, која се налазе у једној истој катастарској општини. Ближа наређења о саображавању земљишних књига новим прописима као и рок у којем се то има провести, прописаће министар правде, који је овлашћен да поступак за исправљање за такве случајеве према потреби учини једноставнијим.

([3]) Само утолико, уколико у погледу једне већ постојеће земљишне књиге или њених делова има између књижних уписа или катастарских планова с једне стране и фактичног правног стања с друге стране несагласности у таквом обиму, да се дотична земљишна књига или њезини делови уопште морају сматрати непоузданим, основаће се земљишна књига или њезини делови наново. О томе да ли је потребно да се која земљишна књига или део земљишне књиге наново оснује, решава апелациони суд одлуком, коју има да одобри министар правде.

([4]) Ако се тек у поступку за исправљање земљишних књига, проведеном у смислу прве реченице другог става, покаже, да би требало земљишну књигу наново основати, онда ће се о томе известити апелациони суд, који ће одлучити, да ли се има земљишна књига наново основати, и поднети своју одлуку министру правде на одобрење.

Прогласи и објаве

§ 63.

([1]) Прогласи и објаве, који се имају издати по §§ 38 и 47, објављиваће се у службеном листу одређеном за судске објаве, три пута у примереним размацима и обнародовати на уобичајени начин у општинама где се налазе земљишта, на која ће се односити службена делања.

([2]) Суд ће се осим тога по могућности и на други начин старати о томе, да се странке како треба поуче о значењу и важности поступка, који се врши по овом закону. У том циљу суд ће према потреби познате му интересенте позвати и узимати њихове изјаве на записник и обратити пажњу надлежних старатељских власти у циљу да чувају права малолетника или скрбљеника.

([3]) Странкама је слободно, да при састављању својих пријава и приговора употребљавају податке идентификације садашњих ознака парцела са пређашњим ознакама земљишта као и табелу о упоређивању парцела (§ 28 став 2).

Рачунање рокова

§ 64.

Кад се рачунају рокови предвиђени овим законом, онда ће се у њих рачунати и дани судског одмора, недеље, празници као и дани, за које се писмено, што се има поднети земљишнокњижном суду, налазило код поште.

Побијање закључака

§ 65.

Побијање закључака означених у §§ 19 ст. 2, 24 и 26, као и закључака у поступку за исправљање земљишних књига, управља се по начелима ванпарничног поступка. За побијање других закључака, који се доносе после отварања нове земљишне књиге и који се односе на предмете уређене овим законом, вреде наређења §§ 136 и следећих Закона о земљишним књигама.

Ослобођавање од такса

§ 66.

(1) Службена дела, која се врше при оснивању, допуњавању и обнављању земљишних књига, ослобођена су плаћања таксе.

(2) Исто вреди и за све записнике, отправке, поднеске и прилоге, уколико служе само провођењу поступка за исправљање и поступка за амортизацију по § 33 став 2, ако тражбина, без обзира на споредне пристојбине, не прелази износ од хиљаду динара. Од тога су изузете расправе, које су задржане за парницу.

Дужности општина

§ 67.

Општине су дужне ставити на расположење писарничке просторије потребне за службене расправе, одржавати те просторије у добром стању и, ако буде потребно, грејати их и осветљавати, ставити на расположење превозна средства за пренос архиве и канцеларијског намештаја, а уопште, колико је потребно, помагати при службеном пословању.

Допуњавање земљишне књиге

§ 68.

(1) Ако се која земљишна књига има допунити уписом земљишта, које још није уписано ни у једној земљишној књизи, онда ће се поступак за исправљање земљишне књиге по службеној дужности провести по наређењима овога закона – с том разликом, да се има наново уписано земљиште у прогласима, који ће се издати и за чије издавање није потребна одлука већа (§ 9 Грађанског парничног поступника), тачно означити, и да се рок, који се мора одредити према § 39 овог закона, може снизити до три месеца. Осим тога министар правде може наредити, уколико се сме код допуњавања земљишних књига уписивањем земљишта, која још нису уписана ни у једној земљишној књизи, одступати од наређења о поступку за оснивање земљишних књига, која се наређења имају и у овим случајевима сходно примењивати.

(2) Ако је земљиште, наново уписано у земљишној књизи, било које јавно добро, и ако произлази из околности, суду познатим или вероватним учињених, да трећим особама у погледу овога земљишта не припадају никаква права, која се могу уписати у земљишну књигу, онда може апелациони суд закључити, да се поступак за исправљање неће вршити. Овим закључком апелациони суд одредиће и дан, од којега ће дејствовати извршена допуна као земљишнокњижни упис.

Обнављање земљишне књиге

§ 69.

Ако се која земљишна књига или који њезин део има обновити са разлога, што су земљишна књига или њезин део уништени или су се изгубили или су постали неупотребљивима, онда ће се поступак за исправљање земљишне књиге, предвиђен овим законом, по службеној дужности повести, уколико то буде потребно према садржају земљишне књиге, који ваља обновити. При томе се може прогласни рок, који се мора одредити према § 39 овог закона, снизити до три месеца.

Рудничке књиге

§ 70.

Наређења овог закона о исправљању земљишних књига сходно ће се примењивати и на рудничке књиге, пазећи на прописе Рудничког закона.

VI. Прелазна наређења

Земљишне књиге за земљишта у градовима

§ 71.

([1]) У оним правним подручјима, у којима земљишне књиге за земљишта у граду односно у граду и његовој околини воде окружни судови, прелазе дотични послови на среске судове, којима је седиште у седишту дотичних окружних судова, и то онога дана, када задобије овај закон обавезну снагу. У том циљу морају се земљишне књиге, збирке исправа и списи, који се односе на споменута земљишта, означеног дана предати надлежном среском суду, који ће од тога дана решавати о свима дотичним земљишнокњижним стварима. О земљишнокњижним стварима, које су овога дана већ у току код окружног суда, решаваће окружни суд.

([2]) У случају кад би који уложак обухватио земљишта која не леже у истој катастарској општини, саображавање наређењу § 3 вршиће се и овде по пропису § 62 став 2.

Властелинске књиге
(књига за племићка добра, дежелне деске)

§ 72.

([1]) У оним правним подручјима, где постоје посебне земљишне књиге за велепоседе односно за племићка добра, дотична земљишнокњижна тела пренеће се из тих књига по службеној дужности уопште у земљишне књиге катастарских општина у ко-

јима се налазе дотична земљишта. Ако се земљишнокњижна тела таквих добара протежу на више судских срезова, онда ће се за сваки судски срез отворити посебни улошци. Министар правде издаће ближа наређења о поступку и о року у којем се има спровести пренос у подручјима појединих окружних судова.

(2) Од дана ступања на снагу овога закона у означеним књигама не могу се више отворити нови улошци, нити приписати која земљишта већ постојећим улошцима ових књига.

(3) Док споменута земљишнокњижна тела још нису пренета у опште земљишне књиге среских судова, надлежних по ставу 1, важиће у погледу њих досадашњи прописи.

Постојеће установе за евиденцију непокретнина и права на њима

§ 73.

Јавне установе, које постоје у појединим правним подручјима за евиденцију непокретнина и права на њима (тапије, интабулационе књиге, хипотекарне књиге и слично) у поступку за оснивање земљишних књига неће се сматрати као земљишне књиге. Стога се у овим правним подручјима сав поступак за оснивање мора вршити онако, како је то предвиђено овим законом у погледу земљишта, која још нису уписана ни у једној земљишној књизи. Али споменуте установе могу ипак служити суду једнако као и друга помагала, уколико их суд сматра употребљивима и веродостојнима (§ 17 став 2).

Физички делови зграда

§ 74.

(1) Наређење § 4 став 3 не дира у правне одношаје, који се оснивају на физичким деобама зграда, установљенима пре ступања на снагу овога закона. Такви одношаји, уколико физичке деобе у појединим правним подручјима нису већ раније биле забрањене, могу бити предметом уписа у земљишне књиге као и даљих земљишнокњижних преноса. Са дотичним физичким деловима зграда може се све дотле, док ови делови не буду спојени, поступати као с одвојеним земљишнокњижним телима и отворити за сваки део посебан земљишнокњижни уложак. Али није допуштено, да се делови, који су на овај начин постали, још даље деле. Кад се за поједине делове зграде не отворе посебни земљишнокњижни улошци, могу се за њих отворити одвојени власнички и теретни листови, ако би тиме преглед био олакшан.

(2) Чим се делови, означени у првом ставу, споје у особи једног овлашћеника, не може се више вршити ни деоба ни одвојено оптерећење.

Дрвета као самостални имовински објекти

§ 75.

(1) Правни одношаји, који су пре ступања на снагу овога закона установљени у погледу дрвета на такав начин, да се ова имају сматрати као самостални имовински објекти, одвојени од земље, видљивим ће се учинити на пописном листу онога земљишта, на којем се дрвета налазе. Власници таквих дрвета могу и убудуће слободно с њима располагати, а у случају, ако правни одношај у погледу њих обухвати и право уместо угинулих или уклоњених садити нова дрвета, могу они и ово право слободно вршити.

(2) Напротив, после ступања на снагу овога закона одношаји, споменути у ставу 1, не могу се више установити.

§ 76.

(1) Ако је у земљишној књизи при којем земљишту видљивим учињено, да се на њему налазе дрвета, која сачињавају самосталне имовинске објекте, онда земљишнокњижни уписи, који се односе на такво земљиште, немају правног учинка у погледу оних дрвета, за која се може доказати, да се с њима пре оснивања земљишне књиге правно није поступало као са припатком земљишта, а исто тако немају правног учинка у погледу оних дрвета, која су у смислу § 75 став 1 била наново посађена.

(2) Таква дрвета сматраће се као непокретне ствари; начин стицања власништва на њима јесте предаја, а начин стицања заложног права заложни попис.

(3) Обавеза власника земљишта, према којој мора допуштати употребљавање земљишта унаоколо таквих дрвета у сврху неговања и уживања, није предметом уписивања у земљишну књигу.

§ 77.

Земљишнокњижни упис, који је напоменут у § 76 став 1, избрисаће се, чим се према резултату поступка, уређеног у следећим параграфима мора сматрати, да на дотичном земљишту дрвета као самостални имовински објекти више не постоје, нити се могу према § 75 став 1 наново засадити.

§ 78.

(1) Молба за брисање, која има да садржи исправну ознаку земљишта, видљивом ће се учинити забележбом у земљишној књизи.

(2) У исто доба мора суд о подношењу молбе обавестити прогласом све особе, којима припадају власничка или друга стварна права у погледу дрвета као самосталних предмета на дотичном земљишту или које имају право да саде на овом земљишту нова

дрвета уместо угинулих или уклоњених дрвета. При томе ће се ове особе позвати, да пријаве своја права суду у року, који не сме бити краћи од три месеца, и обавестити их, да ће се наредити замољено брисање, ако не буде пријава.

(3) Проглас ће се прибити на судској табли и на службеној табли општине, у којој лежи дотично земљиште, као и на службеним таблама свих суседних општина, а поред тога обнародовати онако, како је у дотичном месту уобичајено.

§ 79.

Ако у одређеном року не буде поднета никаква пријава, суд ће наредити брисање напоменутога земљишнокњижног уписа као и брисања забележбе молбе за брисање.

§ 80.

(1) Ако напротив буду пријаве поднете, суд ће о њима обавестити власника земљишта са додатком, да поднете пријаве спречавају замољено брисање и да је власнику земљишта слободно предузети сходне мере у циљу, да добије пресуду којом се проглашава, да пријављена права не постоје или којом се она укидају. О предузимању тих корака има се поднети доказ у року од три месеца после доставе овог обавештења.

(2) Ако власник земљишта поднесе доказ о томе, да су његове мере биле успешне, онда ће суд, пошто је поднета поновна молба, наредити брисање белешке, поменуте у § 76 став 1, као и забележбе молбе за брисање (§ 78 став 1).

(3) Ако напротив власник земљишта не поднесе доказ да је предузео потребне мере или не продужује отпочету парницу или ако његове мере немају успеха, онда ће суд по молби једне странке или више странака, које су поднеле пријаве према наређењима § 78, или по службеној дужности наредити, да се избрише забележба молбе за брисање. Ако се доцније поднесе молба за брисање белешке поменуте у § 76 став 1, поново ће се провести поступак по §§ 78 и следећима.

§ 81.

Трошкове поступка по наређењима §§ 75 до 80 сноси власник земљишта, уколико нису проузроковани неоправданим поступањем друге које странке.

Чивчијски и тежачки одношаји

§ 82.

Уколико би у појединим правним подручјима у време ступања на снагу овога закона још по праву постојали чивчијски или

тежачки одношаји, уписаће се у теретни лист и права, која би припадала чивчији или тежаку из тих одношаја на основу посебних уредби или посебних уговора. У таквим се случајевима извиђаји (§§ 22 и следећи) морају проширити и на ова права.

Недопустивост приписивања земљишта из друге катастарске општине

§ 83.

Од дана кад овај закон ступи на снагу, земљишнокњижном улошку не могу се више приписати земљишта, која се налазе у другој којој катастарској општини.

Упис права и чињеница из исправа положених у суду

§ 84.

Права и чињенице, што произлазе из исправа положених у суду у смислу § 432 Грађанског законика који вреди на подручјима виших земаљских судова у Љубљани и Сплиту, у циљу стицања стварних права на неукњиженим земљиштима, уписаће се у смислу § 33 у земљишнокњижне улошке по службеној дужности, уколико они одговарају стању земљишне књиге, које је било меродавно у време, кад су исправе биле положене. Али ако су ова права и чињенице међутим према резултату извиђаја промењени, они ће се уписати с обзиром на резултат извиђаја. Ипак овом упису нема места, ако у погледу особа на које се односи упис, постоји какво особно ограничење, које раније није било познато, а које спречава такав упис. При томе неће се вршити даље испитивање у смислу § 104 став 1, бр. 2 и 4 Закона о земљишним књигама. За првенствени ред одлучан је тренутак, кад је предлог на полагање исправа стигао суду.

Примењивање досадашњих прописа

§ 85.

([1]) Ако је у правним подручјима, у којима већ постоје земљишне књиге, на дан кад овај закон добија обавезну снагу, која земљишна књига већ отворена, али још није довршен поступак за исправљање земљишне књиге, онда ће се на даљи поступак за исправљање примењивати законски прописи, који су о томе у тим правним подручјима до сада важили.

([2]) Где је на дан ступања на снагу овога закона опште ново оснивање земљишних књига још у току, довршаваће се оно по прописима који су до сада важили. Али уколико на дан ступања на снагу овога закона оснутци земљишнокњижних уложака још не буду састављени, примењиваће се наређење §§ 3 до 10, а, уколико земљишна књига још не буде отворена, наређења §§ 36 до 60. У

погледу катастарских општина, у којима је земљишна књига већ отворена и поступак за исправљање земљишних књига већ закључен, примењиваће се убудуће само прописи овога закона.

Упућивање других закона на наређења обухваћена овим законом

§ 86.

Где други закони упућују на прописе о оснивању и унутрашњем уређењу земљишних књига или на прописе о поступку за њихово исправљање, ступају одговарајућа наређења овога закона уместо прописа, закона и уредаба, који су до сада важили у појединим правним подручјима.

VII. Завршна наређења

§ 87.

([1]) Овај закон ступа у живот кад се обнародује у „Службеним новинама", а обавезну снагу добија у оним правним подручјима, у којима још нема земљишних књига, по протеку петнаест дана од дана његовог обнародовања, а у осталим правним подручјима по протеку шест месеци после обнародовања.

([2]) Од дана ступања на снагу овога закона престају важити сви правни прописи, који уређују предмете овога закона, а који су њему противни.

([3]) У оним правним подручјима у којима је по садашњим прописима било допуштено, да један земљишнокњижни уложак обухвати више земљишнокњижних тела, у постојећим улошцима неће се у том погледу вршити саображавање према пропису § 3. У таквом већ постојећем улошку вршиће се уписи у пописном листу за свако земљишнокњижно тело одвојено, али на власничком и теретном листу за сва земљишнокњижна тела по текућем реду. Свако од тих земљишнокњижних тела мора се у пописном листу означити текућим бројевима, а ова ознака напоменуће се код свих уписа у власничком и теретном листу, који се односе на дотично земљишнокњижно тело, а то и словима. Ако једно од земљишнокњижних тела, која су обухваћена у једном истом улошку, буде пренешено у други који уложак, онда бива тај пренос са свима уписима, који се односе на то земљишнокњижно тело.

([4]) У оним правним подручјима, у којима се мера површине по досадашњим прописима није уписивала, ово се уписивање у постојећим улошцима неће вршити.

([5]) На правном подручју садашњег Врховног суда у Сарајеву остају на снази прописи §§ 1 до 11 и 24 Грунтовничког закона за

Босну и Херцеговину од 13. септембра 1884. Док на том подручју постоје непокретнине различите правне природе (мулк и мирије), може изузетно од § 3 један уложак обухватати два земљишнокњижна тела засебно за сваку од ових врсти земљишта. Прописи § 24 споменутог Грунтовничког закона сходно ће се примењивати у погледу уписивања земљишта вакуфског својства и на другим правним подручјима где постоје такви правни односи. Прописи §§ 75 до 81 сходно ће се примењивати и у случајевима споменутим у § 6 Грунтовничког закона за Босну и Херцеговину.

§ 88.

([1]) За извршење првог оснивања земљишних књига по овом закону на подручјима апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици установљује се при Министарству правде у Одељењу законодавном и за увођење закона посебан одсек с овим особљем:

један шеф одсека за земљишне књиге са судијском квалификацијом, а са положајем и принадлежностима начелника Министарства правде;

шест повереника за оснивање земљишних књига из реда судија, са положајем и принадлежностима судија највише до 4. групе I категорије;

шест помоћника поменутим повереницима из реда судија, са положајем и принадлежностима судија највише до 5. групе I категорије, или из реда судијских помоћника са судијским испитом, а са положајем и принадлежностима судијских помоћника до 7. групе I категорије;

седам земљишнокњижних чиновника (грунтовничара), са положајем и принадлежностима чиновника највише до 2. групе II категорије или до 1. групе III категорије;

осам архивских чиновника са положајем и принадлежностима чиновника највише до 1. групе III категорије;

тридесет дневничара – званичника;

седам дневничара – служитеља.

([2]) Шеф одсека за земљишне књиге поставља се Указом и мора поред судијске квалификације испуњавати и остале услове за положај начелника Министарства правде. Остало особље одређује министар правде својим решењем и то: за вршење дужности повереника и њихових помоћника судије односно судијске помоћнике, а за послове осталог особља из првог става, чиновнике из ресора Министарства правде одговарајућег положаја. Ово важи и за званичнике. Дневничаре поставља министар правде према Уредби о контрактуалним чиновницима и дневничарима.

([3]) Плате и све остале принадлежности особља наведеног у првом и другом ставу, као и сви материјални расходи потребни за

извршење овога закона око првог оснивања земљишних књига на подручјима апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици у буџетској години 1930/31. падају на терет партије 77 буџета за годину 1930/31, а убудуће имају се уносити у буџет и показати посебице у засебној глави буџета Министарства правде.

(4) Овлашћује се министар правде, да може на места особља, упућенога на рад у смислу другога става, постављати особље истога звања и положаја и плаћати га из оних партија и позиција, из којих је упућено особље до тада било плаћано.

(5) Министар правде одређује у поједине срезове по једног повереника, да врши послове првог оснивања земљишних књига, а додељује му потребан број помоћника, земљишнокњижних чиновника (грунтовничара), архивских чиновника и дневничара.

(6) Овлашћује се министар правде, да службеницима, употребљенима на рад по овом закону око првог оснивања земљишних књига на подручјима апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици, одреди на име путних трошкова и дневница накнаду у месечним паушалним сумама, чију ће величину у споразуму са министром финансија одмерити с обзиром на прилике места.

§ 89.

Министар правде овлашћује се, да у споразуму са министром финансија и министром пољопривреде пропише све уредбе, правилнике и упутства, потребне за извршење овога закона.

Бр. 53669
18. маја 1930. године
Нишка Бања

АЛЕКСАНДАР с.р.

Министар правде,
Д-р М. Сршкић с.р.

Видео и ставио Државни печат,
Чувар Државног печата
Министар правде,
Д-р М. Сршкић с.р.

Председник Министарског савета,
Министар унутрашњих послова,
Почасни ађутант Њ. В. Краља,
Дивизијски ђенерал,
П. Живковић с.р.

ЗАКОН О ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИМ ДЕОБАМА, ОТПИСИМА И ПРИПИСИМА

I Деоба земљишта

§ 1.

(1) Земљишнокњижна деоба земљишта (§ 29) врши се само на основу ситуационог плана (деобног плана), који су израдили:

а) у области своје струке цивилни геометри или цивилни инжењери,

б) катастарске власти,

в) у своме делокругу државне или бановинске власти, које имају грађевинско-техничке, културно-техничке или шумарско-техничке чиновнике.

(2) Уредбом Министра финансија могу се, по саслушању инжењерских комора уколико су оне заинтересоване, прогласити подесним за поменуту сврху и планови, које су израдили друге власти, уреди или корпорације за сврхе свога властитога делокруга, ако техничка спрема њихових чиновника пружа јамство, да ће планови одговарати прописима.

(3) Деобни планови морају одговарати прописима, који су меродавни за одржавање катастра, и нарочитим прописима, који о томе постоје.

(4) Деобни планови, које није израдила сама катастарска власт, морају бити одобрени од надлежне катастарске власти.

(5) Осим изворника деобног плана има се поднети једна копија за збирку исправа која је оверена од творца плана, односно од катастарске власти, односно од власти, уреда или корпорација, чији је чиновник израдио план. Ако план није израђен од надлежне катастарске власти, онда се мора поднети још и друга копија оверена на поменути начин. Ова друга копија намењена је катастарској власти. Све те копије ослобођене су такса. Копију за збирку исправа може заменити изворник.

(6) Ако се код земљишнокњижног суда већ налази копија деобног плана, која му је послата од катастарске власти, онда се странка у предлогу за провођење земљишнокњижне деобе може позвати на ову копију и није дужна поднети ни деобни план ни његове копије.

II Отписивање

A) Општа наређења

§ 2.

(1) Ако се за отцепљени део отвори нов земљишнокњижни уложак и ако се у тај уложак упишу сва права књижних овлашћеника, онда за отписивање појединих саставних делова зем-

љишнокњижнога тела нису потребни претходно обавештење нити привола оних особа, у чију су корист на земљишнокњижном телу уписана стварна права (књижних овлашћеника). У таквом случају заложна права имају се пренети у својству заједничких хипотека.

(2) Земљишнокњижне служности, које су ограничене на одређене просторне границе (§ 12 став 2 Закона о земљишним књигама), неће се пренети у нови уложак, ако се ове служности не односе на део, који треба отписати.

(3) Забележба првенственога реда спречава отписивање, ако није поднет отправак одлуке, којом је забележба дозвољена; ако се отправак поднесе, на њему ће се забележити отпис као и ознака новог улошка, отвореног за отцепљени део.

(4) Сви интересенти обавестиће се о томе да је извршен отпис и отворен уложак.

§ 3.

(1) Ако треба отцепљени део земљишнокњижног тела отписати без преноса терета, власник тога земљишнокњижног тела може земљишнокњижном суду поднети предлог, да овај позове књижне овлашћенике, да у току од тридесет дана од дана доставе позива приговоре томе отписивању без преноса терета, јер да ће се у случају, ако такви приговори не би били поднети, дозволити отпис, а да ће позвани књижни овлашћеник уједно с отписом изгубити своје право у погледу отцепљенога дела. Код достављања ван Европе поменути рок износи шездесет дана.

(2) У предлогу мора да буде отцепљени део тачно описан; ако је потребно мора се приложити и деобни план.

(3) Наређења § 2 став 2 и 3 сходно ће се примењивати на отписивање без преноса терета; на отправку одлуке о првенственом реду забележиће се, да је отцепљени део отписан без преноса терета.

§ 4.

(1) Предлог стављен према § 3 став 1 забележиће се у улошку онога дела земљишнокњижнога тела, од којега има да се отпише отцепљени део. Забележба има тај учинак, да доцнији уписи не спречавају отписивање.

(2) Забележба ће се избрисати по службеној дужности уједно са дозволом отписа а најкасније две године после дозволе забележбе.

§ 5.

(1) Позив ће се доставити по прописима Грађанског парничног поступника о достављању тужби.

(2) Рок за приговор отпочиње даном после доставе позива и не може бити продужен. При рачунању тога рока урачунаће се у њ и дани судског одмора, недеље, празници као и дани, за које се

приговор налазио код поште. Због пропуштања нема места повраћају у пређашње стање.

§ 6.

(1) Позваник има свој приговор поднети земљишнокњижном суду написмено или усмено. Приговор ће се доставити по службеној дужности ономе, који је позив издејствовао.

(2) Задоцнели приговори одбациваће се по службеној дужности.

§ 7.

Ако нема приговора, благовремено поднесеног, земљишнокњижни суд ће по предлогу о овој околности издати потврду, у којој ће се навести они позваници, који нису приговорили.

§ 8.

(1) Приговор, који је благовремено поднесен, спречава отписивање; у приговору није потребно навести разлоге, са којих се приговара.

(2) Препрека отписивању може се уклонити плаћањем дуга или судском одлуком, којом се приговор одбацује (§ 6 став 2) или проглашује без учинка (§ 10). Исплата се мора доказати исправом, која одговара условима укњижења.

§ 9.

Књижни овлашћеници, који су поднели приговор а чије су тражбине уписане са главницом одређеном по износу (§ 14 став 1 Закона о земљишним књигама), морају исплату примити и онда, ако њихове тражбине нису још доспеле; али им остаје особно право на накнаду штете, коју су можда претрпели услед исплате, пре времена извршене.

§ 10.

(1) Приговор књижног овлашћеника прогласиће се, по предлогу, да је без учинка, ако је управљен против извршења размене земљишта која су намењена пољопривреди, а размена је таква, да се њоме постиже арондација или боље господарство на добрима оних, који су своја земљишта разменили, и ако у оба та случаја безбедност тражбине, због које се приговорило, није угрожена услед тога, што она можда није више покривена са две трећине вредности онога добра, које ће у будуће јамчити за дуг.

(2) За ову одлуку надлежан је земљишнокњижни суд и онда, када се о тражбини стара која јавна власт (нпр. задужбинска, штитничка, скрбничка или друга старатељска власт) или када је тражбина намењена извесној сврси (нпр. јамчевина).

§ 11.

(1) Чињеница, да ће се разменом земљишта постићи арондација, доказиваће се или катастарским плановима или службеном

сведоџбом аграрне власти или службеном сведоџбом општине, у којој се налазе земљишта, или другим којим веродостојним начином. Путови или потоци, који пресецају земљишта, не ометају арондацију.

([2]) Чињеница, да се разменом земљишта постиже боље господарство, доказиваће се службеном сведоџбом аграрне власти.

§ 12.

О предлозима, да се приговор прогласи без учинка, земљишнокњижни суд вршиће потребне извиђаје по начелима ванпарничног поступка, а при томе настојати, да се постигне споразум међу учесницима. Ако не дође до споразума, суд ће о предлогу да се прогласи приговор без учинка, одлучити закључком.

Б) Потписивање делова мале вредности

§ 13.

Ако треба без преноса терета отписати део, чија површина не прелази стоти део површине непрекинутога дела земљишнокњижнога тела, катастарска власт, пошто се уверила о истоветности странака, може записником посведочити предлог, да се у земљишној књизи проведе отпис и припис, а, ако се преноси власништво, онда и наслов за стицање власништва. На основу овога посведочења и плана, приложеног пријавном листу катастарске власти, дозволиће се отпис и припис, а није потребно да је била поднета исправа нити да су књижни овлашћеници пристали или били позвани (§ 3). Али о отпису се морају књижни овлашћеници обавестити. Овај поступак није допуштен, ако би се вредност земљишта, која остају при земљишнокњижном телу, услед отписа очевидно смањила за више од хиљаду динара. Отписивање без преноса терета недопуштено је и онда, ако је такав отпис на основу овога наређења за последњих пет година већ једанпут био извршен.

§ 14.

([1]) Књижни овлашћеник, који тврди, да би се вредност земљишта, која остају при земљишнокњижном телу, услед отписа смањила за више од хиљаду динара, може отпису без преноса терета приговорити у року од тридесет дана од дана, када му је достављена одлука, којом је отпис дозвољен. О приговору суд ће по службеној дужности водити потребне извиђаје по начелима ванпарничног поступка и при томе настојати, да се постигне споразум међу учесницима. Ако не дође до споразума, суд ће о приговору одлучити закључком. Ако се приговору удовољи, онда ће се, пошто закључак постане правноснажним, у земљишној књизи по службеној дужности успоставити пређашње стање. Наређења § 5 став 2 и §§ 6 и 9 овде ће се сходно примењивати.

(2) Ако је отцепљени део био приписан другом којем земљишнокњижном телу или ако је из њега ново земљишнокњижно тело образовано, онда ће се приговор забележити у улошку тога земљишнокњижног тела. Ова забележба има учинак, да уписи, који долазе после отписа, не могу спречавати, да се у земљишној књизи успостави пређашње стање, ако се приговору удовољи. Чим одлука о приговору постане правноснажном, избрисаће се забележба по службеној дужности.

B) Посебни прописи за путне и водно-грађевинске направе

§ 15.

Следећа наређења примењиваће се:

1) на земљишта, која су била употребљена

а) за оснивање, премештање или проширење и одржавање јавне путне направе, или

б) за направу, начињену у јавном интересу а у циљу да се вода доводи, одводи, употребљава или одбија (нпр. направа за натапање, за исушивање, за водовод, заштитна или регулациона грађевина, уређивање бујица), рачунајући овамо и нарочите помоћне направе, за то потребне (нпр. направе за погон или за уставу воде);

2) на делове пута, напуштеног кад се таква направа градила, или на делове од воде ослобођенога корита;

3) на остатке земљишта, који су били услед такве направе одсечени од основних земљишта.

§ 16.

Катастарска власт мора на пријавном листу потврдити, да је у питању једна јавна путна направа, или водно-грађевинска направа, која је начињена у јавном интересу.

§ 17.

(1) У погледу земљишта, означених у § 15 бр. 1 и 2, суд ће, кад му стигне пријавни лист, изнаћи, да ли вредност земљишта вероватно не прелази износ од хиљаду динара. При томе се има у погледу земљишта, означених у § 15 бр. 1, утврдити вредност делова, које ваља отписати од сваког појединог земљишнокњижног тела.

(2) Вредност ће се изнаћи без формалне процене узимајући у обзир вредност суседних земљишта једнаке врсте, која је вредност била утврђена пригодом продаја или процена, а евентуално преслушањем поузданика општине.

§ 18.

(1) Ако вредност вероватно не прелази износ од хиљаду динара, провешће се у погледу земљишта, означених у § 15 бр. 1 и 2, у земљишној књизи одмах и по службеној дужности све промене, које су направом проузроковане и које се виде из пријавног листа и његових прилога. За то није потребан пристанак власника или књижних овлашћеника. Исто вреди за земљишта наведена у § 15 бр. 3, ако за њих не треба отворити нов земљишнокњижни уложак.

(2) Ако напуштена направа, као јавно добро, у земљишној књизи није била уписана, онда не треба повести поступак за допуњавање земљишне књиге у смислу § 68 Закона о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига, али ће суд преко општине или на који други једноставни начин утврдити, да ли има на земљишту терета и који су.

(3) Кад вредност делова, који су употребљени за направу и које треба отписати од земљишнокњижног тела, прелази износ од хиљаду динара, онда се промене ипак могу провести у земљишној књизи према ставу 1, ако је износ, за који вредност прелази хиљаду динара вероватно изравнан повишењем вредности, које су услед направе постигла земљишта заостала при земљишнокњижном телу.

§ 19.

(1) Закључак о књижном проведењу промена доставиће се власнику направе, власницима дотичних земљишта и књижним овлашћеницима по прописима, који вреде за достављање тужби.

(2) Особама, којима се закључак не може доставити, пошто су непознатог боравишта, или којима би се закључак могао тешко доставити, пошто оне бораве у држави, са којом је по искуству поступак око достављања јако отежан, суд ће по службеној дужности а о трошку власника направе поставити скрбника. Пре постављања скрбника даће суд власнику направе прилику, да се изјасни.

§ 20.

Захтеви за накнаду, који би хтели ставити власници, књижни овлашћеници или други учесници пригодом проведења књижних промена, проузрокованих направом, могу се против особа, које су према начелима грађанског права обавезане за накнаду штете, остваривати најдаље за три године од дана, када је издат закључак донесен у смислу § 18. На то ће се скренути пажња у самом закључку.

§ 21.

Уколико се промене, проузроковане направом, у земљишној књизи не могу провести по предњим наређењима, поступаће се у смислу § 85 Закона о земљишним књигама.

§ 22.

(1) Ако се направа тиче подручја више среских судова, надлежан је сваки од тих судова у погледу онога дела направе, који лежи у његовом подручју. Ако се направа тиче земљишта, које је уписано у земљишној књизи железница и јавних канала или у рудничкој књизи, онда је надлежан онај окружни суд, који води ту књигу.

(2) Послове, који су наређењима §§ 17 до 21 поверени земљишнокњижним судовима, вршиће код окружних судова један члан дотичног окружног суда као судија појединац.

III Поступак за отписивање и приписивање

§ 23.

(1) За отпис појединих саставних делова земљишнокњижног тела од једнога улошка и припис истих другом улошку или за отварање новог улошка за њих, има се поднети само једна молба.

(2) Ако се наредбе по овој молби имају извршити у књигама двају земљишнокњижних судова, онда се молба мора поднети ономе суду, код којега ваља извршити отпис. Ако овај суд сматра, да дозволи ништа не смета, забележиће отпис у земљишној књизи, а молбу ће послати ради дозволе и извршења приписа или отварања новог улошка другом земљишнокњижном суду са напоменом да отпису ништа не смета.

(3) Забележба отписа има учинак, да доцнији уписи у погледу саставног дела, који треба отписати, дејствују само онда, ако се његов упис у другом улошку не дозволи.

§ 24.

(1) Други земљишнокњижни суд мора, ако и он нађе да нема препрека, извршити припис или отворити нов уложак а о томе известити први земљишнокњижни суд, који ће забележени отпис одмах извршити означујући књигу и уложак, где је отписани саставни део уписан, и о томе обавестити учеснике.

(2) Ако се пак припис или отварање новог улошка не дозволи, известиће се о томе први земљишнокњижни суд, уз назначење разлога одбијања. Овај ће суд обавестити о томе предлагача уз саопштење разлога одбијања и са напоменом, да ће се забележба отписа избрисати, чим постане закључак о одбијању молбе правноснажним.

(3) Ако се отпис и припис дозволи, молбу с прилозима чуваће онај суд, код којега су извршени припис или отварање новог улошка.

(4) Сходно ће се поступати и онда, кад се имају отписати и приписати земљишта услед размене. При томе је учесницима остављено на вољу, којему ће од оба суда поднети молбу.

§ 25.

([1]) У погледу отписанога саставнога дела престаје, осим случаја § 2, извршеним отписом учинак свих уписа, који се односе на земљишнокњижно тело.

([2]) Извршеним приписом добијају сви уписи, који се односе на земљишнокњижно тело, којему је саставни део приписан, учинак и у погледу приписаног дела.

§ 26.

Наређењима §§ 23 и 24 не дира се у прописе §§ 3 и 83 Закона о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига.

IV Сагласност земљишне књиге и збирке земљишнокњижних планова са катастром земљишта

§ 27.

Уколико се уписи у пописном листу земљишне књиге односе на чињенице, које се виде из катастра земљишта, суд ће провести промене на основу пријавног листа катастарске власти без саслушања странака по службеној дужности, ако не произлазе из стања земљишне књиге какве препреке.

§ 28.

([1]) Ако приликом деобе земљишта из деобног плана и његових прилога произлази, да се странке у погледу непромењених граница отцепљеног дела у нарави слажу, а ове су границе у катастарским плановима земљишнокњижнога суда (земљишнокњижним плановима) неисправно нацртане, наредиће суд да се земљишнокњижни планови исправе. Творац плана мора посведочити, да су странке сложне.

([2]) Ако произлази из којега пријавнога листа катастарске власти, да су границе једнога земљишта у земљишнокњижним плановима неисправно нацртане, наредиће суд, без претходног саслушања странака, да се ти планови исправе.

([3]) У оба случаја обавестиће се странке, да је наредба за исправљање била издата.

V Завршна наређења

§ 29.

Земљишта у смислу овога закона су делови површине земље, који су у катастру земљишта означени посебним бројевима (катастарске парцеле).

§ 30.

Изузетно од прописа § 81 Закона о земљишним књигама, оверење предлагачева потписа није потребно на молбама за отпис и припис земљишнокњижном телу, које припада истом власнику, или образовање самосталнога земљишнокњижнога тела за истога власника.

§ 31.

Побијање закључака, који се односе на молбу странке за дозволу уписа у земљишној књизи, управља се према наређењима § 136 и след. Закона о земљишним књигама. За побијање осталих закључака о предметима, који су уређени овим законом, вреде начела ванпарничног поступка.

§ 32.

За судску употребу планова и копија планова, које су овериле особе или власти, означене у § 1, не треба даљег оверења.

§ 33.

Наређење §§ 15 до 22 примењиваће се на већ текуће случајеве уписивања путних и водно-грађевинских направа, уколико још није издата наредба у смислу досадашњих прописа, којом се позивају књижни овлашћеници, да пријаве своје приговоре против отписа.

§ 34.

Такса се не плаћа:

1) за уписе у смислу § 2;

2) за посведочења по §§ 13 и 28 став 1, уколико се ради о фиксним таксама;

3) за службена делања, записнике, поднеске, отправке и прилоге, уколико се односе само на примењивање наређења §§ 15 до 22, а немају за предмет молбу странке за дозволу земљишнокњижног уписа.

§ 35.

Где други закони упућују на прописе о земљишнокњижним деобама (отцепљивању саставних делова земљишнокњижних тела), о отписима и приписима, одговарајућа наређења овога закона ступају на место прописа, који су до сада важили у појединим правним подручјима.

§ 36.

([1]) Овај закон ступа у живот кад се обнародује у „Службеним новинама“, а обавезну снагу добија у оним правним подручјима, у

којима још нема земљишних књига, даном отварања појединих земљишних књига (§ 145 став 2 Закона о земљишним књигама), а у осталим правним подручјима по протеку месец дана од његовог обнародовања.

([2]) Од дана ступања на снагу овога закона престају важити сви правни прописи, који уређују предмете овога закона, а који су њему противни, осим прописа, по којима деобе или отписивања и приписивања земљишта нису допуштени или су допуштени само под извесним условима.

([3]) У правним подручјима, у којима се у време ступања на снагу овога закона још воде властелинске књиге (§ 72 Закона о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига), вреди пропис § 22 став 1 овога закона о местној надлежности окружних судова и у погледу земљишта, уписаних у властелинске књиге.

([4]) У оним правним подручјима, у којима постоје права користовања, заснована приликом укидања подложништва и општега растерећивања земљишта (нпр. права на сечу или дрварења, права на пашу), обавестиће се о предлогу, стављеном у смислу § 3 став 1, и надлежна аграрна власт, ако је такво право уписано у улошку земљишнокњижног тела, од којега треба отписати један део без преноса терета. У таквом случају аграрној власти припадају права књижног овлашћеника.

([5]) Министар правде овлашћује се, да у споразуму са Министром финансија и Министром пољопривреде пропише све уредбе, правилнике и упутства, потребне за извршење овога закона.

Бр. 125961
31. децембра 1930. године
Београд

АЛЕКСАНДАР с.р.

Министар правде,
Д-р М. Сршкић с.р.
Видео и ставио Државни печат,
чувар Државног печата,
министар правде
Д-р М. Сршкић с.р.

Председник Министарског савета,
министар унутрашњих послова,
почасни ађутант Њ. В. Краља,
армијски ђенерал,
П. Живковић с.р.

ПРАВИЛНИК ЗА ВОЂЕЊЕ ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА*

I. Унутрашње уређење земљишних књига

А. Главна књига

1. Општа наређења

§ 1.

([1]) Земљишна књига састоји се из главне књиге и из збирке исправа (§ 1 Ззк).

([2]) За сваку главну књигу водиће се збирка катастарских (земљишнокњижних) планова (§ 43), која има да служи само за оријентацију о положају земљишта (§ 14 Зозк). Према томе она не служи доказивању површине.

§ 2.

([1]) Главну књигу сачињавају земљишнокњижни улошци (§ 2 став 1 Ззк).

([2]) Земљишнокњижни улошци сваке катастарске општине чине скупа једну главну књигу. За веће градске катастарске општине, ако је то ради лакшега прегледа потребно, моћи ће се образовати више делова, местно одвојених, а за сваки од тих делова основаће се по једна главна књига (§ 2 став 1 и 2 Зозк).

([3]) У случају потребе основаће се допунске свеске, и то за сваку главну књигу одвојено (§ 2 став 3 Зозк).

§ 3.

([1]) Земљишнокњижни улошци служе уписивању:

1) земљишнокњижних тела и промена на њима;

2) књижних права (§ 9 Ззк), која се односе на земљишнокњижна тела, као и промена тих права;

3) других права и чињеница, чије је уписивање у главну књигу законом предвиђено или допуштено.

([2]) Ближа наређења о појединим врстама уписа и о условима, под којима се појединн уписи могу извршити, садржани су нарочито у §§ 9 до 80 и 112 до 124 Ззк; ближа наређења о томе, шта се мора уписати у појединим листовима земљишне књиге (§ 5 став 1 Ззк), садржана су нарочито у §§ 6 до 11 Зозк; затим у §§ 21 до 25, 112, 113 и 115 Ззк као и у §§ 12 до 21 овога Правилника.

§ 4.

([1]) Један земљишнокњижни уложак може обухватити само једно земљишнокњижно тело (§ 3 Зозк).

([2]) У оним правним подручјима, у којима је по досадашњим прописима било допуштено, да један земљишнокњижни уложак обухвата више земљишнокњижних тела, у постојећим се улошцима у том погледу неће ништа мењати. У таквом већ постојећем улошку вршиће се уписи у пописном листу за свако земљишнокњижно тело одвојено, али на власничком и теретном листу за сва земљишнокњижна тела по текућем реду. Свако од тих земљишнокњижних тела мора се у пописном листу означити текућим бројем, а ова ознака напомениће се код свих уписа у власничком и теретном листу, који се односе на дотично земљишнокњижно тело, а то и словима. Ако једно од земљишнокњижних тела, која су обухваћена у једном истом улошку, буде пренешено у други који уложак, онда бива тај пренос са свим уписима, који се односе на то земљишнокњижно тело (§ 87 став 3 Зозк).

---

* У Правилнику су закони и други правни прописи означени следећим кратицама:

1) Закон о земљишним књигама од 18. маја 1930, „Службене новине" број 146-LIII/307 кратицом Ззк;

2) Закон о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига од 18. маја 1930, „Службене новине" број 146-LIII/308 кратицом Зозк;

3) Закон о земљишнокњижним деобама, отписима и приписима, од 31. децембра 1930. год., „Службене новине" број ..... кратицом Ззд;

4) Закон о катастру земљишта од 19. децембра 1928, „Службене новине" 1929. број 14-VIII/32 кратицом Зкат;

5) Правилник VII део, II одељак, за одржавање катастра у општинама у којима је катастар израђен на основу премера, број 1437, од 15. јануара 1930, „Службене новине" број 212-LXXV/460 кратицом Пкат;

6) Овај Правилник кратицом Пзк.

([3]) Док на подручју садашњег Врховног суда у Сарајеву још постоје непокретнине различне правне природе (мулк и мирије), на томе подручју један уложак може обухватити два земљишнокњижна тела за сваку од тих врста земљишта (§ 87 став 5 Зозк). Али с обзиром на неједнакост права наследства у погледу земљишта правне природе мулк и земљишта правне природе мирије треба настојати, да се оснивају посебни улошци у погледу мулк, а посебни у погледу мирије – непокретнина.

§ 5.

([1]) Земљишнокњижно тело може се састојати из једнога или више земљишта. Према § 4 став 1 Зозк земљишта су делови површине земље, који су у катастру земљишта означени посебним бројевима (катастарске парцеле). Према чл. 12 став 2 Зкат катастарске парцеле су делови површине земље једнаке културе, који припадају једном истом власнику.

([2]) Једно земљишнокњижно тело може обухватити само таква земљишта, која се налазе у једној истој катастарској општини (§ 3 Зозк). За она правна подручја, где постоје земљишнокњижна тела, састављена из земљишта разних катастарских општина, прописаће се наročитом уредбом ближа наређења о саображавању земљишних књига томе пропису као и рок у којем се то има провести (§ 62 став 2 Зозк, види још и § 213 Пзк). Али и у тим подручјима после 1. јануара 1931. забрањено је приписати једном земљишнокњижном улошку таква земљишта, која леже у другој којој катастарској општини (§ 83 Зозк).

([3]) Више земљишта могу се спојити у једно земљишнокњижно тело само онда, ако се она налазе у истој катастарској општини, ако припадају једном истом власнику, ако нису различно оптерећена и ако у погледу ограничења власништва нема никакве разлике или пак ако буду истовремено са спајањем уклоњене све препреке, које сметају спајању (§ 4 став 2 Зозк). Уз пристанак власника могу се спојити и неоптерећено са оптерећеним, а и мање оптерећено са више оптерећеним земљиштем, али последње само онда, ако су терети који се налазе на више оптерећеном земљишту уписани на њему у истом првенственом реду као и на мање оптерећеном земљишту. Спајање није допуштено, ако је на више оптерећеном земљишту између два терета, који су и на мање оптерећеном земљишту, уписан који трећи терет, а ако овај првенствени ред не буде промењен (нпр. стање терета код првог земљишта: А, Б, В, стање терета код другог земљишта: А, Б, Г, В).

([4]) За образовање земљишнокњижних тела, осим законских услова, нарочито је меродаван господарски интерес, који има власник у томе, да његова непокретна имовина чини једну целину или да може појединим његовим деловима одвојено располагати. Али прекомерно цепање (распарчавање, раскомадавање) земљишнокњижних тела треба ипак по могућности избегавати.

([5]) Где су земљишне књиге већ основане, па се више земљишнокњижних тела има спојити у једно земљишнокњижно тело, пренеће се земљишта тих земљишнокњижних тела у онај земљишнокњижни уложак, у којем се налази главни саставни део целокупнога добра. Који ће се саставни део сматрати као главни, о томе, у случају сумње, одлучује изјава власника. Такво се спајање може вршити само онда, ако земљишнокњижна тела, која се имају спојити, обухватају једино таква земљишта, која леже у истој катастарској општини (§ 34 став 1 Зозк).

§ 6.

([1]) За физичке делове зграде, који се не могу сматрати као самосталне ствари (нпр. за поједине спратове или за поједине просторије једне исте куће), не могу се отварати посебни земљишнокњижни улошци, нити посебни земљишнокњижни листови (§ 4 став 3 Зозк). Уколико су овакви правни одношаји били установљени пре ступања на снагу Закона о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига, а у дотичним правним подручјима нису већ раније били забрањени, они могу бити предметом уписивања у земљишну књигу као и даљих земљишнокњижних преноса. Са тим физичким деловима зграде може се све дотле, док ови делови не буду спојени у особи једнога овлашћеника, поступати као с одвојеним земљишнокњижним телима и отворити за сваки део посебан земљишнокњижни уложак или само одвојени власнички и теретни лист, ако би

тиме преглед земљишнокњижног тела био олакшан. Али никако није допуштено делити такве делове још даље, нити такве делове, кад буду спојени у особи једног овлашћеника, опет делити или одвојено оптеретити (§ 74 Зозк).

(2) За дрвета уколико су она у време ступања на снагу Закона о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига већ била предметом самосталних правних одношаја, вреде прописи §§ 75 до 81 тога закона. После ступања на снагу тога закона, такви се одношаји не смеју више установити (§ 75 став 2 Зозк).

(3) На подручју Врховног суда у Сарајеву прописи §§ 75 до 81 поменутог закона сходно ће се примењивати и у случајевима наведеним у § 6 Грунтовничког закона за Босну и Херцеговину од 13. септембра 1884. године (§ 87 став 5 Зозк).

§ 7.

(1) У земљишну књигу унеће се начелно сва земљишта. Изузета су земљишта, која су предметом уписивања у књиге железница и јавних канала или у рудничке књиге (§ 1 став 1 Зозк).

(2) Јавно добро може се унети у земљишну књигу само по предлогу (§ 1 став 2 Зозк). Јавно су добро у смислу поменутог прописа она добра, која не стоје у приватном власништву државе, бановине или општине, а може их свако употребљавати. Јавно су добро нпр. државни, бановински, општински путови, реке, обале итд. Предлог да се јавно добро унесе у земљишну књигу може поднети власт, која је овлашћена располагати са добром, као и сваки онај, коме припада на њему неко право, које се може уписати у земљишну књигу (§ 1 став 2 Зозк; види још и § 203 број 12 овога Правилника).

(3) У земљишну књигу унеће се и права грађења у смислу Закона о праву грађења од 26. априла 1912. Л.Д.З. бр. 86, који вреди на подручјима Виших земаљских судова у Љубљани и Сплиту (§ 217 став 2 бр. 5).

(4) Зграде које се подижу на туђим земљиштима у намери да на њима не остају трајно, неће се унети у земљишне књиге, јер се такве зграде имају сматрати као покретне ствари.

§ 8.

(1) За земљишта у градовима, за која на неким правним подручјима окружни судови воде земљишне књиге (§ 71 Зозк), у будуће неће се више водити засебне земљишне књиге. Дотични послови окружних судова прелазе на среске судове, којима је седиште у седишту дотичних окружних судова.

(2) У случају кад би који уложак такве земљишне књиге у време преноса обухватио и земљишта, која леже у другој којој катастарској општини, неће се за сада у том погледу ништа мењати. Саображавање наређењу § 3 Зозк, по којем је то забрањено, вршиће се тек онда, кад за то буду издата ближа наређења према § 62 став 2 Зозк.

§ 9.

(1) У оним правним подручјима, где постоје посебне земљишне књиге за велепоседе (властелинске књиге, књиге за племићка добра, дежелне деске), дотична земљишнокњижна тела пренеће се из тих књига по службеној дужности у опште земљишне књиге катастарских општина, у којима се налазе та земљишта. Ако се земљишнокњижна тела таквих добара протежу на више судских срезова, онда ће се, у колико се не може вршити приписивање већ постојећем улошку, за сваки судски срез отворити посебни улошци, и то најмање толико, колико има у дотичном срезу катастарских општина, којима припадају земљишта појединога земљишнокњижног тела. Овај ће се провести по поступку и у року, који ће бити прописан посебном уредбом, Али од 1. јануара 1931. год. у означеним књигама не могу се више отворити нови улошци, нити приписати која земљишта већ постојећим улошцима тих књига (§ 72 став 1 и 2 Зозк).

(2) Док поменута земљишнокњижна тела још не буду пренета у опште земљишне књиге среских судова, важиће у погледу њих досадашњи посебни прописи (§ 72 став 3 Зозк). Уколико се прописи овога Правилника према својој садржини могу већ сада применити, ступају уместо досадашњих прописа наређења овога Правилника.

§10.

(1) Књижна права (§ 9 Ззк) могу се стећи, пренети, ограничити и укинути једино уписом у главну књигу (§ 4 став 1 Ззк).

(2) Уписивање у земљишну књигу може се вршити једино по писменом налогу

земљишнокњижног суда и строго према садржини тога налога (§§ 108 и 112 Ззк, и §§ 109 и 125 Пзк).

2. Земљишнокњижни улошци

§ 11.

([1]) Сваки земљишнокњижни уложак састоји се из пописног листа (поседовнице), из власничкога и теретнога листа (§ 5 став 1 Зозк). Сваки лист и свака страна мора се означити словима А, Б, В, (латиницом A, B, C,) према томе, да ли је у питању пописни, власнички или теретни лист, али се у једној истој земљишној књизи не смеју употребити обе ознаке (тј. Б и В, односно В и С) наизменице.

([2]) За свако земљишнокњижно тело постоји по правилу по један пописни, власнички и теретни лист. Сваки од тих листова обично обухвата више страна.

([3]) За земљишнокњижна тела, која су у сувласништву више особа, могу се у погледу појединих делова савласништва отворити одвојени власнички или теретни листови, уколико би тиме био преглед олакшан (§ 5 став 2 Зозк).

([4]) Посебни власнички и теретни листови могу се отворити под условима § 74 Зозк за поједине делове зграда, које су физички дељене, уколико ови делови не сачињавају одвојена земљишнокњижна тела (§ 74 став 1 Зозк; § 6 Пзк).

§ 12.

У пописном листу земљишнокњижни образац (Зк. обр.) бр. 1 навешће се:

1) саставни делови земљишнокњижног тела;

2) стварна права која су скопчана са власништвом земљишнокњижног тела или једног његовог дела; овамо спадају и обрти, скопчани с власништвом земљишнокњижног тела, тзв. радицирани обрти (§ 6 Зозк, § 217 став 2 бр. 2 Пзк); служности, реални терети и реална права морају се у пописни лист повласног добра унети и онда, ако служеће добро није уписано ни у једној јавној књизи;

3) све промене, које се односе на саставне делове земљишнокњижног тела као и увођење поступака, услед којих такве промене могу наступити (§ 6 Зозк);

4) ограничења, терети и обавезности, који су засновани на јавноправним прописима и који дејствују, без обзира да ли су уписани у земљишној књизи или не, против сваког власника, уколико је њихово уписивање у јавну књигу изречно прописано (§ 7 став 4 Зозк); овде долазе у обзир нарочито ограничења, терети и обавезности које проистичу из наредаба управних власти на основу аграрно-политичких и грађевинских прописа; наређење § 4 став 1 Ззк о конститутивном значају уписа у погледу њих не вреди; они се само видљивим учине ради евиденције.

§ 13.

Пописни лист састоји се из два одељка. Први одељак обухвата натпис и саставне делове земљишнокњижног тела. Сви остали уписи спадају у други одељак.

§ 14.

([1]) Натпис обухвата назив катастарске општине и број земљишнокњижног улошка, ближу ознаку земљишта (тј. свих саставних делова земљишнокњижног тела), ако је има (нпр. кућа, фабрика), а, ако је земљишнокњижно тело опште познато под извесним називом, и тај назив (нпр. Град Турјак) (§ 7, став 2 Зозк). У натпису ће се даље видљивим учинити, ако је власништво на земљишнокњижном телу дељено (§ 7 став 3 Зозк нпр. фидејкомис), да је земљишнокњижно тело унето у књигу планина или пашњака, да је кућа физички дељена итд.

([2]) Ако је у питању кућа одређена за становање, онда се мора навести пут, улица, трг и број одређен за оријентацију (нпр. Скопљанска улица број 3). Тако ће се поступати по могућности и онда, кад површина одређена за грађење куће, према службеном обавештењу о извршеним парцелацијама још није означена као кућа, али је ипак добила своју ознаку а већ су познати улица и кућни број. У том случају могу се у натпису навести службене ознаке градилишта, нпр. „Градилиште бр. 2 у Прерадовићевој улици бр. 15".

§ 15.

У први одељак пописног листа уписиваће се земљиште под редним (текућим) бројевима (§ 17), по могућности према аритметичком реду бројева, које поједина земљишта имају у катастру земљишта. Ознаке земљишта морају се слагати с ознакама у катастру земљишта и у земљишнокњижним плановима. У ступцу за то одређеном уписи-

ваће се површина према катастру (§ 7 став 1 Зозк). Ни катастарски планови, ни уписи површина у уписном листу немају никаквих правних последица, нарочито у погледу доказа обима земљишта. У оним правним подручјима, у којима се површина до сада није уписивала, ово се уписивање у постојећим улошцима неће вршити (§ 87 став 4 Зозк). Али ако се отвори нови земљишнокњижни уложак, мора се уписати и површина.

§ 16.

Уколико то није већ учињено у натпису, у првом одељку навешће се назив зграда које се на земљиштима налазе, евентуално са кућним бројем, а код других земљишта врста културе или намена (§ 164 став 3 и 4), даље евентуално опште позната ознака земљишта. Код тзв. парификата (§ 164 став 6) навешће се права употреба земљишта, а уз то ставити у загради ознака културе, са којом је земљиште изједначено у циљу опорезивања.

§ 17.

([1]) Свако се земљиште мора уписати под посебним редним бројем.

([2]) По правилу најпре ће се уписати земљишта, на којима су куће, дворишта и вртови уз кућу, и земљишта, која су градилишта, а затим остала земљишта аритметичким редом.

§ 18.

([1]) Земљишта, која се земљишнокњижном телу приписују, уписиваће се у првом одељку пописног листа под редним бројем, који непосредно следи иза редног броја последњег уписа.

([2]) Кад се земљишта од земљишнокњижног тела отписују, подвући ће се дотични уписи у првом одељку пописнога листа црвеним мастилом (§ 139 став 6).

§ 19.

([1]) У други одељак пописнога листа спадају сви уписи, који се односе на стање добра, а који се према предњим наређењима неће уписати у првом одељку, нпр. овде ће се видљивим учинити службености, реални терети и реална права, који припадају повласном добру, даља ограничења, терети и обавезности по § 12 бр. 4, пријава о подигнућу грађевине у смислу Грађанског законика. Даље се имају овде уписати забележба отписа, као и отписи и приписи. Коначно ће се овде видљивим учинити и све остале промене, које се односе на натпис и први одељак пописног листа.

([2]) Кад се које земљиште земљишнокњижном телу припише, тај ће се припис видљивим учинити у другом одељку пописног листа; осим тога приписано земљиште унеће се у први одељак пописнога листа.

§ 20.

([1]) У власничком листу (Зк. обр. бр. 2) навешће се право власништва као и она ограничења, којима је власник за своју особу подвргнут у погледу слободног управљања имовином или у погледу располагања земљишнокњижним телом или његовим делом. Али забране оптерећивања и отуђивања ће се овде само видљивим учинити; исто тако ће се овде видљивим учинити и ограничења у погледу располагања земљишнокњижним телом или којим његовим делом, која су предметом уписивања у теретни лист, а тичу се сваког власника (§ 9 Зозк). При том ће се упутити на упис у теретном листу.

([2]) Ако код вакуфских земљишта буде допринета закладница (вакфија) која уређује ред наследства (евладијет-вакуф), код имена поседника, уписаног као власника, ставиће се додатак: „и његови наследници према закладници која се налази у збирци исправа". Земљишта од којих поседник даје само годишњи земљишни данак (муката и земин), а иначе врши сва права мулковног власника, уписиваће се на име поседника као мулковног власника, а данак ће се у корист дотичног вакуфа уписати у теретном листу као реални терет, а у власничком листу видљивим учинити. Земљишта, која је вакуф дао у наследни закуп (иџаретеин) уписаће се на име поседника као власника, а правно својство земљишта као иџаретеин учиниће се видљивим (§ 24 Грунт. Закона за Босну и Херцеговину).

([3]) Код земљишта која су јавно добро, довољно је, да се ово својство у власничком листу на првом месту видљивим учини. Право власништва сме се уписати само по предлогу власника (§ 10 став 1, § 1 став 2 Зозк, види још и § 95 Пзк). За упис права власништва као и приватних права на јавном водном добру, потребан је пристанак надлежне банске управе. Предлагач има да овај пристанак

издејствује и да о томе суду поднесе доказ (§10 став 2 Зозк).

§ 21.

([1]) У теретном листу (Зк. обр. бр. 3) навешће се сва стварна права, којима је земљиште оптерећено, даље права стечена на овим правима као и ограничења, која се односе на њих, затим право откупа, прекупа и порабе (закупа и најма), даље забране оптерећивања и отуђивања и таква ограничења у располагању земљишнокњижним телом или његовим делом, којима је подвргнут сваки власник оптерећеног добра (§ 11 Зозк). У теретни лист уписују се и права која би евентуално припадала чивчији или тежаку на основу посебних уредаба или посебних уговора, али то само утолико, уколико би такви чивчијски или тежачки односи у време ступања на снагу Закона о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига, односно овога Правилника, још по праву постојали (§ 82 Зозк). Исто тако ће се у теретни лист као реални терет уписати годишњи земљишни данак (мукат и земин) поменут у § 20 став 2.

([2]) Забележбе, које су предвиђене законом, унеће се у теретни лист, уколико није прописима §§ 19 и 20 одређено, да се морају унети у други који лист.

([3]) Пазити се мора, да се забране оптерећивања и отуђивања имају уписивати у теретни лист (§ 11 став 2 Зозк), а видљивим учинити у власничком листу (§ 9 став 1 Зозк, види још и § 20 став 1 Пзк).

([4]) Кад се уписују служности и друга права, код којих има повласног добра (реални терети, реална права), они ће се видљивим учинити и у пописном листу повласног одбора (§ 12 бр. 2).

§ 22.

За све земљишнокњижне улошке употребљаваће се прописани обрасци од јаке хартије, који се имају тражити од председништва Апелационог суда (види и § 218 став 4).

§ 23.

([1]) Земљишнокњижни ће се улошци, поређани по аритметичком реду бројева уложака, чврсто увезати у свеске, које не смеју бити сувише дебеле. Ако једна главна књига обухвата више свески, означиће се и ове редом бројевима.

([2]) Да земљишне књиге употребом не би сувише трпеле и да би се олакшало разгледање, препоручује се да се стране, којима почињу поједини улошци, наведу на првом листу сваке свеске главне књиге, или да се у левом доњем углу сваке стране наведе број улошка штамбиљем или мастилом.

([3]) Када се улошци повезују, мора се пазити, да простор одређен за листове једнога земљишнокњижног улошка за дуже време буде довољан. Ради тога додаће се сваком улошку довољан број празних листова.

([4]) Свеске се смеју повезати и поправљати само у судској згради, а под надзором водиоца земљишне књиге.

([5]) Главне књиге чуваће се тако, да су обезбеђене од пожара.

§ 24.

([1]) Кад се отварају нови земљишнокњижни улошци, они се морају снабдети бројевима, који следе непосредно иза последњег броја досадашњих уложака исте главне књиге. Бројеви избрисаних уложака не смеју се више употребити.

([2]) Препоручује се бележити избрисане улошке на унутрашњој страни омотног табака, да би се тиме олакшало искоришћавање празних листова према § 25. Уместо тога може се водити посебан списак избрисаних уложака, поређаних по катастарским општинама.

§ 25.

([1]) Кад су земљишнокњижни улошци повезани, могу се уписи наставити на празним листовима избрисаних уложака. Ако таквих листова нема, а мора се извршити који нови упис, онда се мора уложак наставити у допунској свесци.

([2]) Веза између првобитног улошка и наставка учиниће се видљивом на тај начин, што ће се у улошку упутити на наставак, а у наставку на уложак.

3. Преписивање земљишнокњижних уложака

§ 26

Земљишнокњижни уложак мора се преписати, ако је постао непрегледан услед настављања у допунским свескама или због великог броја избрисаних уписа или из других којих разлога или ако је уложак тако оштећен или истрошен, да

прети опасност да ће постати неупотребљив.

§ 27.

Преписивање појединих земљишнокњижних уложака одређује старешина суда, а код окружних судова управитељ судског одељења за земљишнокњижне ствари, и то написмено стављањем свога потписа у бележницу о преписивању уложака (§ 34). Ако се улошци целе једне свеске имају преписати, издејствоваће се одобрење председника окружног суда.

§ 28.

Уписи, садржани у старом улошку, задржавају свој учинак, али кад се праве изватци, преписи и службене потврде (§ 77), кад се упоређују земљишнокњижна писмена са стањем земљишне књиге (§104) итд., уважиће се једино садржина новог улошка.

§ 29.

([1]) Земљишнокњижни суд мора пре него се уложак препише, провести све промене у погледу стања добра и правних односа, које су се имале у земљишној књизи провести, а нису још проведене; то вреди нарочито у погледу промена, које су пријављене пријавним листовима катастарске власти. Ако су у улошку, који треба приписати, уписана права, у погледу којих се мора претпоставити, да су већ без учинка, земљишнокњижни суд ће пре преписивања настојати, да се та права избришу.

([2]) Ако је то целисходно, наредиће се и скупљање удела власништва под најмањи заједнички именитељ (§ 110).

§ 30.

Преписивање мора увек обухватити цели уложак.

§ 31.

([1]) Кад се преписује уложак, пренеће се уписи, који су још на снази, дословце под досадашњим текућим бројевима. Избрисани уписи и уписи, који су постали беспредметни, пренеће се само утолико, уколико су они од значаја за постојање, првенствени ред, прегледност или разумљивост постојећих уписа. Нарочито ће се у први одељак пописнога листа новог улошка уписати само она земљишта, која су у време преписивања још саставни делови земљишнокњижног тела. У други одељак неће се пренети уписи, који се односе само на припис или отпис земљишта или делова земљишта. Код промена у особи заложног веровника пренеће се и уписи свих учесника, чија се права непосредно или посредно оснивају на првобитном заложном праву, све док првобитно заложно право бар делимично још постоји.

([2]) Уместо правноснажно избрисаних уписа, који нису пренети, ставиће се уз редни број само реч „брисано", а уместо уписа брисања, реч „брисање". При томе се више редних бројева који непосредно следе један иза другога, могу скупити нпр. „ред. бр. 21 до 36: брисани, брисања".

§ 32.

Нови уложак задржава пређашњи број. Уписи, које треба извршити у новом улошку, морају без прекида следити иза последњег редног броја старог улошка.

§ 33.

([1]) Нови уложак мора се тачно упоредити са старим улошком. Чим је утврђено, да се они слажу, морају се на крају последњега пренетог уписа у сваком листу (А, Б, В, односно А, В, С) ставити преко целе ширине стране новог улошка црним мастилом две водоравне црте. Међу тим водоравним цртама водилац земљишне књиге ставиће белешку: „Дана ..... 19... год. пренето из свеске ..... стр. ..... до ..... ове земљишне књиге" и ставити уз то свој потпис.

([2]) У старом улошку водилац земљишне књиге ће непосредно иза последњег пренетог уписа свакога листа (А, Б, В, односно А, В, С), ставити међу две водоравне црте белешку: „пренето у свеску ..... стр. ....." и уз то ставити свој потпис. На сваку страну преписаног улошка ставиће се реч „преписано" и то на горњој ивици и на начин, који пада у очи, најбоље штамбиљем.

([3]) Чим су преписани сви улошци једне свеске, ова ће се ставити ван употребе и чувати.

§ 34.

([1]) О преписивању уложака водиће се бележница (бележница о преписивању уложака, Зк. обр. бр. 4) са следећим ступцима:

1) катастарска општина;

2) ознака улошка, који треба преписати;

3) дан наредбе за преписивање и потпис старешине суда (код окружних судова управитеља судског одељења за земљишнокњижне ствари);

4) име чиновника који је вршио преписивање;

5) дан упоређивања са старим улошком и потпис водиоца земљишне књиге;

6) примедбе.

([2]) Ако је председник окружног суда преписивање одобрио (§ 27), упутиће се у ступцу 3 само на број уписника, који се води за ствари судске управе.

Б. Збирка исправа

§ 35.

Збирка исправа образује се из изворника или преписа исправа, на основу којих је извршен земљишнокњижни упис. У том циљу задржаваће се при земљишној књизи од сваке исправе, на основу које се врши земљишнокњижни упис, један оверени препис (§ 6 Ззк) или, ако је то потребно, изворник (§ 100 Ззк, § 143 овога Правилника).

§ 36.

Ако се изворник или препис исправе, на основу које је извршен земљишнокњижни упис, већ налази у збирци исправа, онда није потребно, да се уложе још даљи преписи. На ономе месту збирке исправа, на које би препис имао доћи, уложиће се лист, снабдевен бројем дневника и ознаком места, на којем је уложен изворник или препис.

§ 37.

За збирку исправа употребљаваће се по правилу преписи исправа. У том циљу странке ће поднети неоверене преписе, који су ослобођени од такса (§ 100 став 1 Ззк). Оверу (§ 100 став 2 Ззк) суд ће извршити без наплате таксе.

§ 38.

Ако се ради о исправама, састављеним на туђем језику, а приложен им је оверен превод, довољно је уложити препис превода.

§ 39.

([1]) Преписи морају имати обични облик (дужину и ширину), који је прописан за судске записнике и поднеске странака; они морају бити јасно читљиви, а на ивицама страна морају имати празан простор у ширини, која је потребна да се могу повезати.

([2]) Допуштени су преписи, начињени хемично-механичким путем, ако је трајност писма обезбеђена. Допуштено је а чак се препоручује, да један табак обухвата преписе више исправа, пошто се тиме смањује обим збирке исправа.

§ 40.

([1]) Изворници или преписи исправа, који су одређени за збирку исправа, означиће се бројем дневника земљишнокњижног писмена и последњим двема бројкама броја године, нпр. Дн. бр. 50/30. Они ће се чувати, поређани према бројевима дневника, одвојени од других земљишнокњижних списа, између тврдих корица и повезати у свеске умерене дебљине. Исправе једне године повезаће се с обзиром на наређење § 143 тек после 31. маја идуће године.

([2]) Свеске се смеју повезати и поправљати само у судској згради, а под надзором водиоца земљишне књиге.

§ 41.

Ако изворник исправе, задржане према § 143, није подесан да се повеже, направиће се по службеној дужности препис, за који ће се наплатити такса, одређена за судске преписе, и тај ће се препис уложити у збирку исправа. Изворник ће се чувати у списима. Такса ће се наплатити по прописима § 38 став 1 до 3 Закона о судским таксама.

§ 42.

Збирка исправа водиће се заједнички за све главне књиге једнога суда (§ 13 Зозк).

В. Земљишнокњижни планови (земљишнокњижна мапа)

1. Општа наређења

§ 43.

([1]) Земљишнокњижни планови су отисци (копије) катастарских планова; скупљени они сачињавају земљишнокњижну мапу (§ 61 став 2). Земљишнокњижни планови морају се одржавати увек у сагласности са катастарским плановима. Због тога катастарски су планови меродавни за земљишнокњижне планове, а све промене у катастарским плановима провешће се и у земљишнокњижним плановима, уколико не произлази из стања земљишне књиге која препрека. Исто тако катастар земљишта се има одржавати у трајној саг-

ласности са земљишним књигама. У том ће се циљу све промене у погледу земљишнокњижних тела, ознака појединих објеката и њихових представљања у катастарским плановима провести како у катастру тако и у земљишној књизи (§ 158 и след.).

([2]) Прописи о одржавању катастра су углавном обухваћени у чл. 38 до 69 Зкат, даље у Правилнику VII одељак I за одржавање катастра у крајевима, где још није извршен катастарски премер, бр. 93950 од 22. новембра 1929, Службене новине 292-CXXII/606, и у Правилнику VII одељак II за одржавање катастра у општинама, у којима је катастар израђен на основу премера, бр. 1437 од 15. јануара 1930, Службене новине 212-LXXV/460. Пошто овај Правилник за вођење земљишних књига претпоставља извршени премер, у следећим прописима узимају се у обзир само прописи последњег Правилника (Пкат). У погледу начина представљања земљишта (цртежа) ови се прописи унеколико разликују од прописа, по којима су израђени старији катастарски планови у појединим правним подручјима.

§ 44.

([1]) Катастар земљишта израђен је на основу премера, класирања и процене земљишта по катастарским општинама. Он служи као подлога за праведно опорезивање и уједно за оснивање земљишних књига, а састоји се из катастарских планова и спискова, који спадају уз њих. За судове долазе нарочито у обзир:

а) катастарски планови тј. геометријско представљање (цртеж) свих земљишта, која леже у једној катастарској општини, извршено у одређеној размери (одређеном мерилу); кад се земљишта на ново премеравају, употребљава се по правилу размера 1:2500; ако је план због мале размере у неким деловима недовољно прегледан, за ове делове мора се план израдити у већој размери;

б) поседовни листови, тј. спискови свих земљишта, која леже у једној катастарској општини а припадају истом поседнику; у поседовним листовима наведени су нарочито и катастарска површина и катастарски чисти приход;

в) нумерички преглед поседовних листова;

г) списак парцела (земљишта), тј. аритметички списак свих земљишта која леже у једној катастарској општини;

д) азбучни (абецедни) преглед поседника;

ђ) списак кућа;

е) списак промена (чл. 247 и след. Пкат);

ж) списак цепаних парцела (земљишта) (чл. 165 и 264 Пкат).

([2]) Употребљавање катастра земљишта и његових помагала за службене сврхе је слободно судовима и јавним бележницима као судским повереницима. Катастарске планове и операте за одржавање катастра може свако разгледати код катастарске управе. Исто тако тамо може свако себи прибавити копије планова и преписе осталих операта уз исплату пристојбе, која је за то одређена Законом о катастру земљишта.

§ 45.

([1]) Земљишнокњижна мапа састоји се из појединих земљишнокњижних планова (листова), који су у свакој катастарској општини нумерисани текућим бројевима.

([2]) На сваком листу мапе означени су:

1) назив катастарске општине;

2) број листа;

3) размера плана;

4) бројеви земљишта (парцеле).

([3]) За сваку катастарску општину постоји по правилу прегледни план у малој размери, из којега се могу видети сви делови мапе, који су у појединим листовима представљени, као и суседне катастарске општине.

([4]) Поједини листови имају оријентацију у правцу север-југ, тако да граничне црте на странама означавају овај правац.

§ 46.

([1]) Топографски знаци (нпр, за представу културе, кућа, међа, ограда и објеката, који се на земљишту налазе) показани су у збирци топографских знакова у Правилнику за катастарско премеравање бр. 1435, од 15. јануара 1930. год.

([2]) Начин уцртавања види се из прилога Правилнику V део и VII део одељак II (Пкат).

§ 47.

Промене, а нарочито нове међе, црте и објекти у земљишнокњижним плановима представљају се црвеним тушем. Оз-

наке које услед таквих промена више не одговарају (нпр. поништене или промењене међе) прецртавају се црвеним тушем, и то положеним крстићем (чл. 128 Пкат).

§ 48.

([1]) Земљишта су нумерисана на плановима текућим бројевима и то или одвојено према томе да ли су у питању изграђена и неизграђена земљишта или без обзира на ту разлику. У последњем случају овај се начин нумерисања не се мењати. У катастарским општинама пак, у којима су изграђена земљишта нумерисана одвојено од осталих земљишта посебним бројевима, који теку од броја 1 па на више, мора и овај начин бити настављен и даље све до обнове катастарског премера (чл. 151 Пкат).

([2]) Ближе прописе о нумерисању земљишта, уколико се ово мора вршити по новим прописима, садржавају чл. 152. и 164. Пкат. У случају деобе и спајања земљишта вреде начелно прописи следећег параграфа.

§ 49.

([1]) Кад се врши деоба земљишта, које је означено целим бројем, његови се делови имају означити у облику разломка. Бројитељ тога разломка је број дељеног земљишта, а именитељи одређују се према аритметичком реду, почевши са бројем 1 (н.пр. $\frac{630}{1}, \frac{630}{2}, \frac{630}{3}$) (чл. 140 Бр. 1 Пкат). Ако је напротив земљиште које се дели, већ означено у облику разломка, онда ће се задржати ова ознака за једно од новонасталих земљишта; остала нова земљишта се означују разломцима, чији именитељи по аритметичком реду непосредно следе иза именитеља оних разломака, који већ постоје. Ако се нпр. од горе наведених земљишта земљиште $\frac{630}{1}$ дели на три дела, означиће се један део ознаком $\frac{630}{1}$, а остала два дела ознакама $\frac{630}{4}$ и $\frac{630}{5}$ (чл. 140 бр. 3 Пкат). У крајевима где се нумерисање земљишта, насталих услед деоба, вршило на начин, који не одговара начину сада прописаном (§ 48 став 1), мора се убудуће свако још неподељено земљиште, када буде подељено, нумерисати по прописима чл. 140 Пкат. (чл. 142 Пкат).

([2]) Када се два земљишта спајају, новонастало земљиште добије број једнога од старих земљишта. Број другога земљишта не сме се више употребити (чл. 138. Пкат). Али такво се спајање може наредити само са пристанком катастарске управе. Исто вреди и у случају, када се одцепљени део има приписати земљишту, које припада другој врсти културе. Пристанак катастарске управе потребан је већ због тога, што суду можда није познато, да спајање није допуштено с обзиром на различиту класу (бонитет) земљишта.

§ 50.

Коначно утврђивање бројева земљишта спада у надлежност катастарске управе, која поступа у погледу новонасталих земљишта по прописима чл. 137 до 164 Пкат. Због тога у случају, кад се има решавати о земљишнокњижном писмену, које има за последицу промену броја којег земљишта, а кад том писмену није приложена потврда катастарске управе о новим бројевима, суд мора пре него што донесе решење, по могућности кратким путем, а према потреби уз доставу земљишнокњижног писмена и евентуално поднетог плана, катастарску управу замолити, да она одреди број земљишта.

§ 51.

([1]) Уцртавање промена у земљишнокњижним плановима врши се само катастарска управа. О односном сарађивању земљишнокњижног суда са катастарском управом види §§ 158 и след.

([2]) Катастарске су управе дужне, да саме проведу у земљишнокњижним плановима све промене, које оне пријавним листовима саопштавају земљишнокњижним судовима, даље све промене, које земљишнокњижни судови проводе у земљишној књизи на основу планова овлашћених цивилних геометара и инжењера, а који су планови претходно одобрени од надлежних катастарских власти, коначно и све промене, које се проводе у земљишној књизи на основу планова овлашћених власти, уреда и корпорација (§ 1 став 1 и 2 Ззд, чл. 189 Пкат).

([3]) Катастарска управа је дужна, да уцртавање промена у земљишнокњижним плановима изврши у најкраће време и да планове што пре врати земљишнокњижном суду. Овај рад врши се у прос-

торијама катастарске управе (чл. 191 став 1 и 2 Пкат). Време уцртавања промена одредиће катастарска управа споразумно са судом (чл. 191 став 3 Пкат).

([4]) Земљишнокњижни судови дужни су, да шаљу катастарској управи поред земљишнокњижних планова и све планове, копије планова и нацрта, који се имају пренети у земљишнокњижне планове и у бележницу предвиђену у § 54. Катастарске управе смеју у земљишнокњижне планове да уцртају само оне промене, које су уписане у тој бележници. Када катастарска управа опази, да земљишнокњижни суд у ту бележницу није уписао све случајеве, које је управа њему пријавила, дужна је, да суд о томе обавести (чл. 192 став 1 до 4 Пкат).

([5]) Премеравања, која није извршила катастарска управа, не смеју се у катастарским операгима провести пре но што су дефинитивно проведени у земљишној књизи. Све планове, који се односе на таква премеравања, имају странке упутити земљишнокњижним судовима, који ће те планове доставити надлежној катастарској власти на одобрење (чл. 193 став 1 Пкат, чл. 43 Зкат). Преглед тих планова мора се извршити најдаље у року од месец дана, рачунајући од дана пријема. Прегледани и одобрени, као и прегледани а због опажених недостатака неодобрени планови вратиће се у року од три дана земљишнокњижном суду, који их је доставио (чл. 193 став 5 и 6 Пкат).

([6]) Чим земљишнокњижни суд проведе промену на основу примљеног плана, он ће доставити катастарској управи отправак решења и онај извод плана, који је управи намењен.

([7]) Провођењу ових случајева у катастарским плановима приступиће се одмах, а ако то никако не би било могуће, онда тек у зимском периоду, истовремено са провођењем осталих промена у односној катастарској општини (чл. 194. Пкат).

§ 52.

([1]) Промене на земљиштима, која нису уписана у главној књизи катастарске општине, у којој ова леже, уцртаће се у земљишнокњижне планове те катастарске општине као и у планове оне јавне књиге, у којој су земљишта уписана. У том циљу суд, код којега се води уложак тога земљишта, мора о таквим променама обавестити други суд.

([2]) Промене на земљиштима, која граниче са таквим земљиштем или која су са њим у односу служећег или повласног добра, уцртаће се и у планове онога суда, код којега се води уложак тога земљишта. У том циљу мораће суд, који води уложак о земљишту на којем је настала промена, обавестити суд, који води уложак о земљишту с којим то земљиште граничи или стоји у односу служећег или повласног добра.

([3]) Случајеви наведени у ставу 1 и 2 могу доћи у обзир, кад су у питању земљишта, која су уписана у земљишној књизи железница и јавних канала, у рудничкој књизи (§ 1 став 1 Зозк) или која су још уписана у властелинским књигама (§ 72 Зозк) или у земљишној књизи другог којег суда (§ 62 став 2 Зозк).

([4]) У случајевима наведеним у ставу 1 и 2 није потребно донети трећу копију плана. Та ће се копија, ако је потребно, у циљу уцртавања привремено прибавити. Али пријавни листови се морају у таквим случајевима послати у два примерка и са две копије плана.

([5]) Осим уцртавања у земљишнокњижним плановима у тим случајевима долазе у обзир још и:

а) уписи у пописном или теретном листу нпр. код промена служећег или повласног добра;

б) уписи у списковима земљишта I и II (§ 62 бр. 2 и 3).

([6]) Ако је промена за планове очевидно без значења, онда није потребно да се такве промене проведу у плановима онога суда, који не води јавну књигу о промењеном земљишту, нпр. кад су уцртане промене међа у плановима земљишне књиге железница и јавних канала, а те се промене тичу међа земљишта, које истина, граничи са железничким земљиштем, али су те међе према трећем земљишту, које не стоји у вези са железничким земљиштем.

§ 53.

([1]) Исправљање грешака у погледу представљања на земљишнокњижним плановима наредиће се, ради потребне сагласности са катастарским плановима, увек споразумно са катастарском управом. Кад земљишнокњижни суд сазна о таквим грешкама, он ће о том само обавестити катастарску управу. Једино у случају § 28 став 1 Ззд исправ-

љање планова ће се наредити одмах, а без претходног пристанка катастарске управе, ако би земљишнокњижни планови иначе дотично земљиште неисправно представљали или се провођење земљишнокњижне службене радње према земљишнокњижним плановима не би могло разумети. Ово се може десити нпр. онда, кад услед неисправног представљања на плановима изгледа, као да отцепљени део граничи са земљиштем, са којим фактички не граничи, или ако изгледа, као да исправна гранична црта дељеног земљишта залази у површину другог којег земљишта.

([2]) О исправљању земљишнокњижних планова на основу пријавног листа види § 166.

§ 54.

Сви закључци, који дају повода уцртавању у земљишнокњижне планове, уписиваће се у бележницу о променама у плановима, која се води по Зк. обр. бр. 5. У плановима се смеју вршити само таква уцртавања, која одговарају закључцима уписаним у поменутој бележници. Проведено уцртавање потврдиће се у ступцу 5.

§ 55.

Земљишнокњижни планови су јавни као и главна књига. Допуштено је направити скице писаљком (оловком) и слободном руком. Није напротив допуштено прецртавање употребом посебних помагала (шестара, провидне хартије, лењира итд.). Оверавање цртежа који се оснивају на земљишнокњижним или катастарским плановима, не спада у делокруг земљишнокњижних судова, него катастарских власти или других за то овлашћених особа, власти, уреда и корпорација (§ 1 став 1 и 2 Ззд; § 154 бр. 1 Пзк).

2. Прибављање нових земљишнокњижних планова

§ 56.

([1]) Кад се оснива нова земљишна књига, морају се по правилу прибавити нови отисци (копије) катастарских планова. Ове копије отварањем нове земљишне књиге постају земљишнокњижни планови.

([2]) Кад год катастарска власт обнавља катастарске планове, она ће доставити земљишнокњижном суду нове копије планова, који имају да замене досадашње земљишнокњижне планове. Пријем копија потврдиће суд катастарској власти а пријавити апелационом суду уз навођење броја листова.

§ 57.

Ако суд сматра, да је нужно обновити поједине или све листове земљишнокњижне мапе једне катастарске општине, обавестиће о томе катастарску управу, која ће послати друге копије или, ако таквих нема, старати се, да се начине нове копије. У ванредно хитним случајевима, кад се не може чекати на нове копије, суд може, с одобрењем председника окружног суда, од катастарске управе тражити копију, израђену руком.

§ 58.

([1]) Кад земљишнокњижном суду стигну нове копије, упоредиће се најпре бројеви земљишта са стањем земљишне књиге и са старим земљишнокњижним плановима. Несагласја саопштиће суд катастарској управи, која ће предузети потребне мере, да се та несагласја уклоне. Коначно испитаће се, који су уписи, забележени у бележници о променама у плановима, већ проведени у новим плановима. Случајеви, о којима је решено, означиће се као такви на тај начин, што ће се у првом ступцу код реднога броја, црвеном писаљком ставити виргула Л. У сумњивим пак случајевима суд ће поступати споразумно са катастарском управом, нпр. кад у случају исправљања плана која међна црта има да се само мало помакне, а без тачног премеравања се не може просудити, да ли је на новој копији још представљена стара, неисправна међна црта, или већ нова, исправна црта.

([2]) Чим ови извиђаји буду проведени, старешина суда ће написмено наредити, да се нови земљишнокњижни планови имају узети у употребу. Стари ће се планови чувати.

§ 59.

Ако се доцније, приликом употребљавања, покаже, да се нови земљишнокњижни планови не слажу са стањем земљишне књиге (нпр. да је пропуштено уцртавање деобе, која је у земљишној књизи проведена), суд ће у сваком поједином случају поступати споразумно са катастарском управом. Катастарска управа, ако је то потребно, по-

вешће поступак ради исправљења планова достављањем пријавног листа.

3. Руковање земљишнокњижним плановима

§ 60.

([1]) Планови, достављени земљишнокњижном суду, не смеју се расећи нити на други који начин променити.

([2]) Није допуштено лепити под планове платно или хартију или их лепити на тврди картон, јер се тиме мења величина. Кад су у питању листови који су оштећени, али који ипак нису такви, да би се морале набавити нове копије, онда се могу планови на ивицама снабдети платненим тракама (пантликама); али за то се сме употребити само врло танко платно, које ће се на ивици превити.

§ 61.

([1]) Листови се морају употребљавати са највећом пажњом и чувати од влаге, мишева и другог квара.

([2]) Листови једне катастарске општине чуваће се у корицама од картона (у мапи), које се дају расклопити или у омоту. Кад се тражи који лист, он се не сме извући из мапе или омота, већ се морају корице или омот отворити, да се ивице не би поквариле.

([3]) За чување мапа (омота) треба по могућности употребљавати ормаре са фијокама, које се дају извући, и то у толиком броју, да се у свакој појединој фијоци може лако сместити мапа једне катастарске општине (омот с листовима). За разгледање планова мора да буде на расположењу довољно великих плоча (велик сто или плоча на ормару за мапе). Где таквих направа нема, суд ће се старати, да се старе направе примерно прераде или да се набаве нове, које овом пропису одговарају.

Г. Спискови земљишта и особа као и друга помагала

§ 62.

([1]) У писарничком одељењу за земљишнокњижне ствари (земљишнокњижном уреду) водиће се нарочито следећи уписници (регистри) и спискови (§ 12 Зозк):

1) Дневник земљишнокњижних писмена (види §§ 97 и след.) по Зк. обр. бр. 6;

2) списак земљишта катастарске општине (списак земљишта I) по Зк. обр. бр. 7;

3) списак земљишта, која у земљишној књизи катастарске општине нису уписана (списак земљишта II) по Зк. обр. бр. 8;

4) азбучни (абецедни) списак особа по Зк. обр. број 9;

5) бележница о променама у плановима (види § 54);

6) списак наручених извадака, преписа и службених потврда по Зк. обр. бр. 10;

7) општи уписник P, који се води за све грађанско-правне ствари, које не спадају ни у један од других уписника, по Зк. обр. бр. 11;

8) списак отпослатих списа по Зк. обр. бр. 12;

9) бележница о преписивању уложака (види § 34);

10) пословни календар по Зк. обр. бр. 13 (види § 70 став 1 бр. 3);

11) бележница за рокове по Зк. обр. бр. 14 (види § 70 став 1 бр. 4).

([2]) Где се покаже особита потреба, а нарочито у великим градовима, могу се, по наредби председника апелационог суда, водити и спискови кућних бројева у улици или друга помагала. Али ти спискови и помагала смеју у сваком случају садржавати само безусловно потребне чињенице.

([3]) Све поменуте спискове и друга помагала водилац земљишне књиге водиће самостално, без посебног налога судије. Ако из спискова произлази, да би суд имао да што нареди по службеној дужности (нпр. брисање које забележбе), водилац земљишне књиге ће поднети судији службени извештај (§ 70 став 2), са којим се мора поступати као са земљишнокњижним писменом (§ 88).

§ 63.

Списак земљишта I водиће се за сваку катастарску општину одвојено. Он има пет стубаца и то:

1) стубац 1 са натписом „Редни број";

2) стубац 2 са натписом „Број земљишта";

3) стубац 3 са натписом „Број листова земљишнокњижних планова";

4) стубац 4 са натписом „Број улошка";

5) стубац 5 са натписом „Примедбе".

§ 64

([1]) У ступцу 2 списка земљишта I уписаће се сва земљишта катастарске општине по аритметичком реду.

([2]) У ступцу 4 навешће се уложак земљишне књиге, у којем је земљиште уписано. Ако није уписано, онда ће се навести, да ли се ради о јавном добру, које није уписано у земљишној књизи, или да ли је земљиште уписано у другој којој јавној књизи; у последњем ће се случају по могућности навести и број улошка дотичне јавне књиге као и број, под којим је земљиште уписано у списку земљишта II.

([3]) у стубац 5 ставиће се у случају, ако је земљиште дељено, редни бројеви, под којим су уписана нова земљишта. Земљишта, чији бројеви се бришу, прецртаће се положеним крстом у ступцу 1 и 2. Нпр. ако се земљиште 264, заведено под редним бројем 334, дели у два земљишта бр. $\frac{264}{1}$ и $\frac{264}{2}$ а ова се земљишта упишу под редним бројевима 1143 и 1144, онда ће се у ступцу 5 уписати:

а) код бр. 334 „дељено 1143, 1144", и

б) код бр. 1143 и 1144 „из 334" па се уз то ступци 1 и 2 броја 334 унакрст прецртавају.

([4]) Ако се које дељено земљиште још даље дели, онда је довољно, да се то забележи код нових земљишта и код земљишта, из којега су нова земљишта непосредно постала.

§ 65.

У катастарским општинама, у којима су изграђена и неизграђена земљишта одвојено нумерисана, списак земљишта I раздељен је на 2 одељка, А и Б, којима ће се дати сходан натпис.

§ 66.

Списак земљишта II садржаваће сва земљишта која леже у катастарској општини, али у земљишној књизи нису уписана. Списак земљишта II има исте ступце као први одељак пописног листа.

§ 67.

(1) Препоручује се, да се земљишта, која спадају у списак земљишта II, не уписују по аритметичком реду бројева земљишта, већ да се саставе групе према томе, да ли се ради о јавним добрима, која у земљишној књизи нису уписана, или о земљиштима, која су уписана у земљишној књизи железница и јавних канала или у рудничкој или у властелинској књизи.

([2]) С обзиром на § 3 Зозк, по којем земљишнокњижно тело може обухватити само земљишта, која се налазе у једној истој катастарској општини, као и с обзиром на § 83 Зозк, по којем се земљишнокњижном улошку више не могу приписивати земљишта, која се налазе у другој катастарској општини, земљишта, која су уписана у земљишној књизи друге катастарске општине, у будуће више не могу бити предметом уписивања у списак земљишта II. Ако се које земљиште из друге катастарске општине отпише од улошка, онда се оно може приписати само постојећем улошку, који обухвата земљишта оне друге катастарске општине или отворити за њ нов уложак у земљишној књизи оне катастарске општине, у којој земљиште лежи. Овај пропис сходно ће се примењивати и у случају, кад се које земљиште отпише од улошка властелинске књиге (§ 72 став 2 Зозк). У ступцу за примедбе списка земљишта II код броја дељеног земљишта навешће се уз број старога земљишта и уложак земљишне књиге, у којем је ново земљиште уписано, а у ступцу 5 списка земљишта I код броја новога земљишта уз број старога земљишта и уложак земљишта или властелинске књиге, од којега је земљиште отписано (§ 34 став 3 Зозк, види још и § 64 став 3 и 4 Пзк).

§ 68.

([1]) Спискови по §§ 63 до 67 наново ће се оснивати:

1) кад се оснивају нове земљишне књиге;

2) ако су постојећи спискови постали непрегледни или неупотребљиви. У том случају тражиће се одобрење председника окружног суда.

([2]) Спискови земљишта, који се сада употребљавају, водиће се и надаље по досадашњем облику.

§ 69.

([1]) Списак особа обухвата имена власника, и других особа у чију је корист извршен какав упис (заложни веровници, овлашћеници служности итд.).

([2]) Списак особа водиће се по азбуци (абецеди), а има четири ступца. У пр-

вом ступцу навешће се име особе, и то породично, очево и рођено име, у другом ступцу место становања, у трећем ступцу број улошка у којем је извршен упис власништва, а у четвртом ступцу број улошка, у којем је извршен упис којег другог права, које се тиче те особе.

([3]) Ако се упис избрише, прецртаће се број улошка црвеним мастилом.

([4]) Списак особа може се водити за сваку главну књигу напосе или за све главне књиге или више њих. О томе одлучују нарочито број уложака појединих главних књига.

§ 70.

([1]) У погледу уписника, списка и других помагала, предвиђених у § 62 бр. 7, 8, 10 и 11, прописује се следеће:

1) Уписник Р (§ 62 бр. 7) одређен је за писмена у грађанским правним стварима, која према својој садржини не спадају ни у који од других уписника нити се могу узети у који спис о једној већ текућој ствари. У тај ће се уписник уписивати нпр. предлози, да се унесе у земљишну књигу земљиште, које у њој још није уписано (§ 210 став 2); даље пригово ри по § 6 Ззд, пријавни листови катастарске управе (§ 170), писмена, која се односе на оснивање земљишне књиге (§ 194) итд. Писмена, која стигну суду после отварања земљишне књиге, начелно се уписују у дневник. Само утолико уколико се има по њима повести која расправа, она се уписују уједно у уписник Р (§ 216). Упити власти или странака, који се односе на земљишне књиге или на поједине земљишнокњижне уписе, уписиваће се у уписник Р само онда, ако се они имају поднети судији. Упити о којима водилац земљишне књиге решава у властитом делокругу (нпр. да ли је који закључак достављен), неће се уписати ни у који уписник (§ 86 став 2, § 97 став 2). Такви ће се упити приложити списима о односном предмету, ако таквих списа има и добиће односни пословни број.

2) Списак отпослатих списа (§ 62 бр. 8) служи надзирању да се благовремено поврате властити списи земљишнокњижног суда, које је он из ма којих разлога доставио другом којем суду или другој власти.

Ако суд има да пошаље свој спис на замолницу другог којег суда или друге које власти, узеће се замолница у спис, за који је он замољен, а повратак списа надзираће се помоћу списка отпослатих списа. У том ће се случају у ступцу за примедбе навести пословни број, који има спис другога суда или власти. Ако затраженог списа у одељењу уопште нема или је већ предат на чување, онда се замолница неће уписати у списак отпослатих списа него у уписник за правну помоћ. О томе да ли се који затражени спис има послати, одлучује судија. Иностраним судовима могу се списи послати само онда и утолико, кад и уколико је то предвиђено у посебним међународним уговорима о правној помоћи на основу узајамности.

Кад се који спис шаље једном суду или једној власти уз замолницу да га они даље пошаљу још и другим судовима или властима (нпр. у случају § 144 став 3 слово б), уписиваће се у стубац 3 списка отпослатих списа сви судови и власти по реду, по којем се може очекивати, да ће спис њима стићи.

Ако се који спис шаље вишем суду због правнога лека, онда примедба о подношењу списа, стављена у стубац за примедбе онога уписника у којем је дотична ствар уписана, замењује уписивање у списак отпослатих списа.

Благовремени повратак властитих списа мора земљишнокњижно писарничко одељење (земљишнокњижни уред) надзирати прегледавањем списка отпослатих списа и обезбедити тиме, да тражи њихов повратак.

Ако се који спис сасвим уступа другом којем суду или другој власти или се пак врате туђи списи, који су били прикључени властитим списима земљишнокњижног суда, онда се то неће уписати у списак отпослатих списа, него бележити у уписнику, у којем је био уписан уступљени спис односно у властитом спису, којему су туђи списи били прикључени.

3) Пословни календар (§ 62, бр. 10) у главном се води у сврху, да би се списи о стварима, о којима су се вршили позиви или се по протеку одређеног рока имају издати извесне наредбе, благовремено поднели судији. Сви списи, који се односе на исти дан, скупљаће се на једном месту календара. Судија наређује уписивање у пословни календар белешком „Кал.“. Ако је потребно с обзиром на обим списа, може се код уписивања у пословни календар у ступцу за

примедбе навести службена радња, која се има вршити, или број који писмено добија у спису (редни број = р. бр.), а у којем је означена службена радња, која се има вршити по протеку одређеног рока. Нпр. у ступцу за рочишта: испод назначеног дана („28/5 1931") ставити у подстубац за ознаку списа: „Р 28/31", а у подстубац за примедбе: „р. бр. 18 9х", или у ступцу за рокове: испод дана ставити у подстубац за ознаку списа „Дн. бр. 58/31", а у подстубац за примедбе „Испитивање доставе". Кад се спис поднесе судији, навешће се укратко судијска наредба, нпр. „Кал. 28/5 1931 због рочишта, р. бр. 18". Ако се за исти дан има бележити већи број ствари, препоручују се снабдети поједине ствари у календару текућим бројевима и те бројеве навести у списима уз судијску наредбу, да би се на овај начин поједини уписи у календару лакше могли наћи. Ако се у једној истој ствари одређује више рокова, који се сви свршавају истог дана, онда се ова ствар у календару мора уписати више пута (под више текућих бројева).

Календар служи и за надзирање решавања. Стога се упис у календару не сме означити као коначно решен, кад је спис поднет судији, него тек онда, кад се спис решен врати земљишнокњижном писарничком одељењу (земљишнокњижном уреду). Ако се упис односи на више рокова, он се сме означити као коначно решен тек онда, кад је решено о свим белешкама. Ако које решење предуго изостане, дужност је водиоца земљишне књиге, да на то судији скрене пажњу.

Ако водилац земљишне књиге сматра, да може и без календара јамчити да ће се сви списи благовремено поднети судији, онда вођење календара може, с пристанком старешина (управитеља судског одељења за земљишнокњижне ствари), отпасти, али уместо тога се списи морају чувати у одвојеним фијокама или омотима према данима, за које су достављени позиви или којих се свршавају рокови. У таквом се случају ни у чему не умањује одговорност водиоца земљишне књиге за то, да се списи у свако време могу наћи и да се они благовремено поднесу.

4) Бележница за рокове (§ 62 бр. 11) служи за надзирање протека дужих рокова као и рокова од нарочите важности. Док пословни календар обухвата само уписе за најближе, недеље или месеце, бележница за рокове има се водити за дуже рокове и за више година у чврсто повезаним књигама. У осталом ће се наређења овог параграфа под бр. 3, став 1 сходно примењивати и на бележницу за рокове, али у ступцу 3 уписиваће се као ознака ствари име особе, а у ступцу 4 предмет надзирања, нпр. у ступцу 3 име оставиоца или заложног веровника, а у ступцу 4 „укњижба" односно „брисати првенствени ред".

Протек рока, после којега се резултат оставинске расправе по службеној дужности има уписати у земљишну књигу, мора се свагда надзирати помоћу бележнице за рокове, коју води писарничко одељење оставинског судије.

Уписивање у бележницу за рокове наређиваће се кратицом „Б.Р.", која се ставља бојеном писаљком уз дотично судијско решење. Уколико је то могуће, уписе треба скупљати на месеце, половине месеца или на недеље, да они не би били раздељени на сувише велики број различних дана. Ако би нпр. различни рокови имали протећи 16, 21, 22. маја 1931, дотични уписи се сви могу скупити под даном 15. маја 1931.

([2]) Ако земљишнокњижни суд по протеку којег рока има што да нареди, водилац земљишне књиге мора о томе известити судију. У ту сврху водилац земљишне књиге мора односне рокове без судијског налога бележити у календару, евентуално у бележници за рокове.

С обзиром на то водилац земљишне књиге мора надзирати нпр. протек рокова, после које се књижне забележбе по службеној дужности имају брисати. То бива нарочито у случају:

1) забележбе отписа: две године од дозволе забележбе (§ 4 став 2 Ззд);

2) забележбе првенственог реда: шездесет дана од забележбе односно, кад је у питању заложно право које се има дати, годину дана од дозволе забележбе (§§ 62 и 65 Ззк);

3) забележбе одбијања молбе: после протека рока за рекурс (§ 111 Ззк);

4) забележбе молбе „док стигне изворник" или „док стигне превод": после протека рока, који је судија одредио (§§ 98 и 99 Ззк);

5) забележбе брисања: после одлуке суда трећег (последњег) степена или после протека рока за рекурс против одлу-

ке суда другог степена (§ 143 Ззк); у последњем се случају мора евентуално још и други упис извршити по службеној дужности.

(3) Чим закључак, којим се заплењена књижно обезбеђена тражбина преноси на тражиоца извршења да је прими уместо исплате, постане правноснажним, мора се пренос права обавезаника у земљишној књизи по службеној дужности извршити. Стога се мора наступање правноснажности надзирати.

(4) У случајевима, који се ретко појављују (нпр. у случају § 13 став 2 односно § 14 Закона о праву грађења од 26. априла 1912. Л.Д.З. бр. 86, који вреди на подручјима Виших земаљских судова у Љубљани и Сплиту), судија мора надзирање рокова обезбедити давањем налога.

Д. Разгледање земљишне књиге, изватци, преписи, службене потврде

§ 71.

Свако може за време службеног рада разгледати земљишне књиге, спискове земљишта и особа, збирку исправа и земљишнокњижне планове. Ако се ограничује саобраћај са странкама на извесне сатове, мора се то објавити огласом на вратима просторија, где се земљишне књиге чувају.

§ 72.

У погледу осталих земљишнокњижних списа сме се дозволити разгледање само особама, које докажу да имају за то какав правни интерес. Кад се сумња о том интересу, одлучује судија, који води земљишнокњижно одељење.

§ 73.

(1) Разгледање допуштено је само под надзором којег земљишнокњижног чиновника (§ 7 став 2 Ззк). Странкама није дозвољено, да оно што желе сазнати, траже по књигама, помагалима или у списима, без учествовања чиновника, којему је поверен надзор.

(2) Странкама ће се на њихове молбе давати сва потребна објашњења, нарочито обавештења из дневника, која су им потребна за исправно просуђење уписа.

§ 74.

Ко код разгледања књига, помагала или списа жели што год да забележи, не сме се служити мастилом.

§ 75.

Код разгледања странке су дужне покоравати се наредбама чиновника, који води надзор, и са потребном пажњом употребљавати књиге и помагала, да се не оштете. Ако то не чине, чиновник је овлашћен, да странци забрани даље разгледање.

§ 76.

Код судова, који имају велики саобраћај са странкама, старешина суда, а код зборних судова судија који води земљишнокњижно одељење, може наредити, да се једној странци сме дати на разгледање сваки пут само одређени број земљишнокњижних уложака.

§ 77.

(1) Свако је овлашћен тражити од водиоца земљишне књиге, да му се издају изватци, преписи и службене потврде из главне књиге као и преписи из збирке исправа (§ 7 став 2 Ззк). Њих ће издавати водилац земљишне књиге под својом одговорношћу. Из осталих земљишнокњижних списа преписи или службене потврде смеју се издавати само особама, које докажу, да за то имају који правни интерес. Кад се о интересу посумња, одлучује судија који води земљишнокњижно одељење.

(2) Изватци или преписи и службене потврде могу се наручити писмено или усмено. Ова се наруџба мора одмах уписати у списак, који ће се водити по § 62 бр. 6. На захтев издаће се странци потврда о томе, да је наручила извадак, препис или службену потврду и да је донела таксене марке. Сама наруџба ослобођена је такса. Таксене марке, које су приложене поднесцима, предаће пријемна канцеларија водиоцу земљишне књиге, који ће пријем потврдити на поднеску.

(3) Ако таксене марке не буду донете или буду донете у недовољном износу, водилац земљишне књиге обавестиће странку, да се наруџби може тек онда удовољити, кад буду потребне таксене марке донете.

(4) Наручени изватци, преписи и службене потврде направиће се по реду, по којем су били наручени. Изузетци допуштени су само из разлога јавног интереса или у случају особите хитности.

§ 78.

(1) Изватци из земљишних књига издавају се о књижном стању:

а) целог земљишнокњижног тела (општи извадак) или

б) одређеног дела земљишнокњижног тела или хипотекарне тражбине (посебни извадак).

([2]) Посебни изватци морају се јасно означити као такви; предмет изватка навешће се у натпису.

§ 79.

([1]) Општи извадак има да садржи све уписе, који су од значења за просуђење правних односа у погледу земљишнокњижног тела. Нарочито морају бити наведени:

1) натпис улошка;

2) земљишта, која су у првом одељку пописнога листа уписана, а из којих се земљишнокњижно тело састоји у време, кад је извадак направљен;

3) из другог одељка пописнога листа уписи, који још важе, а који се не односе на такве отписе и приписе, чији је резултат већ уважен под бр. 2; нпр. забележбе по § 4. Ззд, забележба по § 23 истога закона докле отпис још није извршен, забележбе извлаштења, овлашћења видљивим учињена и слично;

4) садашњи власник са евентуалним ограничењима, којима је подвргнут у погледу управљања имовином или располагања земљишнокњижним телом или делом земљишнокњижног тела, као и други уписи, који могу утицати на право власништва, нпр. предбележбе власништва других особа и слично;

5) сви терети који су на земљишнокњижном телу.

([2]) У посебни извадак уноће се поред уписа означених у ставу 1 бр. 1 до 4, само они терети и остали уписи, који се односе на предмете посебнога изватка.

§ 80.

([1]) Подаци, наведени у § 79 став 1 бр. 1 и 2, морају се дословце слагати с уписима у главној књизи. Од свих осталих уписа, који се у изватцима морају уважити, навешће се само укратко главна садржина.

([2]) При томе се мора пазити нарочито на ово:

1) Време када је земљишнокњижни спис стигао неће се навести. Број дневника уз последње две бројке броја године као и остали подаци, које обухвата натпис (§ 123), морају се навести. Ако међусобни однос првенственога реда двају или више уписа, противно наређењу § 101, не одговара реду бројева дневника, има се то изречно истакнути.

2) Врста уписа (укњижба, предбележба, забележба, учинити видљивим, брисање) као и име овлашћеника (нпр. заложнога веровника) морају се навести.

3) Навођење исправе отпада.

4) Заложна права за тражбине, које би могле постати услед дозвољенога кредита, услед преузетог пословодства или услед јамчења или накнаде штете означиће се речима: „до највишег износа од .....“. У погледу осталих заложних права навешће се само „заложно право за .....“ и износ.

5) Камате, камате од камата, споредне пристојбине итд. навешће се утолико, уколико су оне у земљишној књизи уписане.

6) Служности и реални терети означиће се укратко, навођењем њихове врсте, нпр. „обавеза, да се кућа, која се налази на земљишту мора срушити“.

7) Садржина и обим права или терета навешће се само утолико уколико се они виде из самог уписа.

8) Уместо уписа, који су правноснажно избрисани, ставиће се, поред текућег броја, само реч „избрисано“, а уместо уписа брисања реч „брисање“. При томе се више редних бројева, који долазе један уз други могу скупити нпр. „редни бројеви 21 до 36: избрисано и брисање“.

§ 81.

У преписима, уписи у главној књизи још дејствују, навешће се дословце. У погледу избрисаних уписа и брисања поступаће се према § 80 бр. 8, уколико није странка, кад је наручила препис, изречно захтевала да се препишу један или сви избрисани уписи. У том ће се случају и одговарајућа брисања дословце унети у препис. Није потребно унети ознаке брисања (§ 139).

§ 82.

Службене потврде издаваће водилац земљишне књиге о чињеницама које из књига и списа, означених у § 77, сасвим позудано проистичу. Кад се има издати службена потврда о упису, који правно више не постоји (нпр. о пређашњем власнику, о избрисаном заложном праву), онда се мора ова околност у службеној потврди навести.

§ 83.

([1]) На крају извадака, преписа и службених потврда уметнуће се у датом случају прописано упућивање на главни

уложак и тамошње уписе (§ 126 Ззк). даље напомена о поступку за исправљање земљишне књиге, коју прописује § 58 Зозк, и навешће се бројеви дневника земљишнокњижних списа, који су стигли до тренутка, кад је извадак издат, а о којима још није решено.

(2) Изватке, преписе и службене потврде водилац земљишне књиге мора тачно упоредити са земљишном књигом (списима или помагалима), снабдети их ознаком суда, писарничког одељења и дана издавања, а најзад потписати и уз то ударити службени печат. Као дан издања по правилу ће се навести дан, који претходи дану упоређивања. Ако је за то изречно замољено, навешће се тренутак, кад је суду стигло последње земљишно-књижно писмено, које је у изватку, препису или службеној потврди уважено (став 1).

§ 84.

(1) Ако странка тражи, да се изда извадак или препис у погледу више земљишнокњижних тела, допуштено је направити или одвојене изватке односно преписе у погледу појединих земљишнокњижних тела или заједнички извадак односно препис, који обухвата више земљишнокњижних тела. У последњем случају такса се неће платити према броју земљишнокњижних тела, већ само према броју употребљених табака (§ 35 Закона о судским таксама Тар. Бр. 46).

(2) Препоручује се, да се заједнички извадак или препис направи само онда, кад су власништво и терети у погледу земљишнокњижних тела сасвим једнаки.

§ 85.

Промене, које су наступиле после издања изватка или преписа, могу се додати као наставак. Ако промена није наступила, а није стигло ни земљишнокњижно писмено, које се односи на садржину изватка или преписа, онда ће се то на изватку или препису потврдити.

§ 86.

(1) Водилац земљишне књиге дужан је дати писмени одговор на писмене упите, ако се то може учинити кратким саопштењем нпр. да ли је који упис у земљишној књизи већ извршен или да ли упис правно још постоји и слично. Али претпоставка је, да би странка била овлашћена, да и личним разгледањем утврди дотичне чињенице. Упис се мора ставити на двоструког поштанској дописној карти или му се пак мора приложити обична дописна карта или коверта са поштанском марком, снабдевена адресом молиоца. Уколико је то могуће, странка има одговор да припреми. За писмена и за одговоре на њих, не плаћа се такса.

(2) Ако се такви упити морају поднети судији за упутство, они ће се уписати у уписник Р.

§ 87.

Подаци, који се не разабиру из саме главне књиге, већ из дневника, из спискова земљишта или особа или из других помагала, могу се по изречном тражењу унети у изватке, преписе и службене потврде, али они се морају просторно одвојити од уписа преписаних из главне књиге. То вреди нарочито за податке о површини уколико она није уписана у земљишној књизи (§ 87 став 4 Зозк). У осталом потврде о подацима катастра земљишта имају се тражити код катастарске власти.

II. Поступање са земљишнокњижним писменима

А. Општа наређења

§ 88.

(1) Земљишнокњижна писмена у смислу овога Правилника јесу сви поднесци и друга писмена који стижу земљишнокњижном суду, а којима се тражи од тога суда који упис у његове земљишне књиге или чије прво решење може довести до таквога уписа (праве земљишнокњижне молбе, замолнице других судова или других власти за књижне уписе, рекурсе и решења о рекурсима у земљишнокњижним стварима, тужбе које се имају забележити у земљишној књизи итд.), затим поднесци, који се тичу извршења на земљиштима или на правима, уписаним у земљишним књигама, или који се односе на привремене наредбе (осигурна средства, обезбеђења) у погледу таквих земљишта или права.

(2) Земљишнокњижна писмена даље су записници и службени извештаји, сас-

тављени код суда, којима се тражи уписивање у земљишну књигу или чије прво решење може довести до таквога уписа. Овамо спадају нпр. предлози у записницима који се односе на принудно оснивање заложног права, записници о дражбеном рочишту, којима је посведочено суђење, службене белешке о протеку рока по § 84 Ззк, затим пријавни листови катастарских власти, о којима се решава непосредно, без претходних извиђаја, уписивањем у земљишну књигу.

([3]) Земљишнокњижна писмена најзад су закључци, којима се по службеној дужности наређује упис у земљишну књигу истога суда нпр. прогласи стечаја и принуднога поравнања ван стечаја, закључци о брисању забележбе малолетности, закључци којима се услед обуставе извршења по службеној дужности дозвољава које брисање у земљишној књизи, итд.

([4]) Предлози за обуставу извршења према § 38 Извршног поступника, којима се не моли за земљишнокњижно брисање, нису земљишнокњижна писмена ни онда, кад решавање о њима доведе до брисања, исто вреди и за пренос хипотекарних тражбина на тражиоца извршења. Тек решење о таквом предлогу сматраће се као земљишнокњижно писмено.

§ 89.

([1]) Разликовати се морају чисто земљишнокњижна писмена и таква земљишнокњижна писмена, која спадају у друге списе (нпр. у оставинске списе или у списе о извршењу итд.). О чисто земљишнокњижним писменима решава судско одељење, којему су поверене земљишнокњижне ствари (земљишнокњижно одељење).

([2]) Чисто земљишнокњижним писменима служи ознака „Дн“ и број дневника у вези са последње две бројке броја године као ознака списа и уједно као пословни број (нпр. Дн. бр. 230/30).

§ 90.

Писмена, састављена на туђем језику, из којих се види, да су земљишнокњижна писмена, сматраће се привремено као таква, и поступаће се с њима као с таквим. Тиме се не дира у одлуку о томе, какав ће утицај туђи језик имати на стварно решавање.

§ 91.

([1]) Поднесци у земљишнокњижним стварима морају одговарати општим прописима судског Пословника и посебним прописима §§ 93 до 102 Ззк.

([2]) Земљишнокњижна писмена морају бити нарочито као таква означена (§ 94 став 2 Ззк).

Б. Поступање у пријемној канцеларији

§ 92.

Књижни првенствени ред земљишнокњижног писмена управља се према тренутку, у којем је стигло суду тј. пријемној канцеларији (§§ 29, 103, 120, 124 Ззк). С тога се сва земљишнокњижна писмена морају у пријемној канцеларији снабдети белешком о пријему, при чему ће се навести осим дана, месеца и године такође и сат приспећа, а ако је то потребно, и минута, кад је писмено стигло. У том циљу записници и службени извештаји, који су земљишнокњижна писмена, предаваће се пријемној канцеларији одмах пошто су састављени, а закључци такве врсте предаваће се у изворнику, пре него што се они предаду писарничком одељењу ради отправљања. Ако је у време, кад су такви записници или службени извештаји састављени, или у време повратка судије, који је саставио земљишнокњижна писмена на судском дану, пријемна канцеларија затворена, онда се треба старати, да буду земљишнокњижна писмена предата пријемној канцеларији одмах, чим она буде опет отворена.

§ 93.

([1]) Ако пријемној канцеларији у исто време стигне више писмена, која се односе на исто земљишнокњижно тело, онда ће се на сваком од тих писмена у белешци о пријему упутити на остала земљишнокњижна писмена, која су стигла у исто време; нпр. „истовремено са поднеском Н.Н. ради укњижбе власништва“.

([2]) Као писмена, која су истовремено стигла, сматрају се осим оних, која су пријемној канцеларији истовремено предата, и она писмена, која судски чиновник у време отварања пријемне канцеларије нађе у пријемном сандучету или која му у то време предаду други судски чиновници или странке.

([3]) Кад која странка предаје више земљишнокњижних писмена, она може захтевати, да их чиновник пријемне канцеларије преузме по реду, који странка одреди.

§ 94.

За наводе у белешци о пријему меродавно је време, кад је писмено стигло пријемној канцеларији, а никако време, кад је писмено метнуто у пријемно сандуче или код суда узето на записник или предато на судском дану. Поднесци, који се дижу код поште, сматрају се да су стигли, кад су предати пријемној канцеларији, а ако су били дигнути изван времена службеног рада, онда се сматра, да су стигли, кад се отвори пријемна канцеларија.

§ 95.

Чиновник пријемне канцеларије дужан је при преузимању писмена одмах утврдити, да ли међу њима има земљишнокњижних писмена.

§ 96.

([1]) Земљишнокњижна писмена, која су стигла пријемној канцеларији, предаће се водиоцу земљишне књиге (старешини земљишнокњижног уреда).

([2]) Ова предаја бива сваки дан за време пословних сати и то више пута у примереним размацима пословног времена.

([3]) Ближе наредбе издаће старешина суда.

В. Дневник земљишнокњижних писмена

§ 97.

([1]) Водилац земљишне књиге или под његовим надзором други који чиновник земљишне књиге води дневник за сва одељења суда по Зк. обр. бр. 6 (§ 62 бр. 1), у који ће се уносити сва земљишнокњижна писмена.

([2]) У дневник неће се уписати молбе за изватке, преписе, службене потврде или саопштења, даље упити стављени од странака и власти, који се односе на земљишну књигу или поједине уписе, најзад извештаји од томе, да се земљишнокњижни закључци нису могли доставити. О таквим извештајима решаваће се под првобитним пословним бројем. Упити поменуте природе, ако се они имају поднети судији, уписиваће се у уписник Р (§ 70 став 1 бр. 1). Упити, о којима има решавати водилац земљишне књиге у властитом делокругу, као нпр. да ли је који закључак већ достављен, неће се уписати ни у који уписник. Поднесци у погледу уписивања земљишта, која до сада нису била уписана, завешће се у уписник Р; оваково писмено добија број дневника само онда, ако се оно односи уједно и на упис у уложак, који већ постоји.

§ 98.

У дневник ће се уписивати у посебне ступце ово:

1) Редни број, који писмено добија у дневнику (број дневника). Бројеви теку од почетка до краја календарске године.

2) Дан, којега је земљишнокњижно писмено стигло пријемној канцеларији са белешком о пријему.

3) Име странке или власти, од којих је стигло земљишнокњижно писмено, и пословни број власти.

4) Ознака земљишта, на које се земљишнокњижно писмено односи. Ако се писмено односи на више земљишта, навешће се у ступцу 4 само оно земљиште, које је у писмену наведено као прво.

5) Дан судијског решења.

6) Дан, којега је упис у земљишној књизи извршен.

7) Особе, којима се има доставити по § 133 бр. 1 до 4 и 6 Ззк. Ако земљишнокњижно писмено спада у друге а не у земљишнокњижне списе, уписаће се у овај стубац само пословни број, под којим је писмено решено у надлежном одељењу.

8) Дан, којега је уредно извршено достављање особама уписаним у ступцу 7. Ако су у питању земљишнокњижна писмена, која спадају у друге, а не у земљишнокњижне списе, онда тај стубац остаје празан.

9) Евентуалне примедбе, тако нарочито свршетак рокова, чији протек мора да надзире водилац земљишне књиге по службеној дужности, затим бројеви дневника земљишнокњижних писмена, која се односе на исто тражење, нпр. код рекурса: број дневника побијаног земљишнокњижног закључка и број дневника решења о рекурсу; код отписа: број дневника забележбе отписа, која је претходила, а код ове забележбе број

дневника отписа, који је доцније извршен итд.

§ 99.

Старешина суда може наредити, да изостане испуњавање ступца 4. У погледу земљишнокњижних писмена, која спадају у друге списе, мора се у стубац 7 свагда ставити пословни број тих списа.

§ 100.

([1]) У погледу земљишнокњижних судова са већим саобраћајем, председник апелационог суда може наредити, да се у ступцу 3 има укратко означити и предмет земљишнокњижног писмена, нпр. „заложно право 20.000. дин. за Марковића Душановог Рада" или „подзаложно право 2.000. дин. за Петровића Ђорђина Николу на тражбини Јовановића Перина Илије од 5.000. дин."

([2]) Исто тако председник апелационог суда може наредити, да се у стубац 4 имају уписати сва земљишта, на која се дотично земљишнокњижно писмено односи.

§ 101.

([1]) Земљишнокњижна писмена уписиваће се у дневник тачно оним редом, који је одређен белешком о пријему, и то свако писмено под посебним бројем. То вреди и онда, кад о писмену не решава земљишнокњижни судија. Писмена, која су истовремено стигла (§ 93 став 2), уписиваће се такође под посебним бројем и означити белешком „истовремено са .....".

([2]) Ако се код земљишнокњижног писмена превидело уписати га у дневник, или код записника (службеног извештаја) превидело тражити белешку о пријему, онда се то мора накнадно учинити без одлагања. Кад недостаје белешка о пријему, пријемна канцеларија има да посведочи време пријема.

([3]) Кад се покаже, да је земљишнокњижно писмено, које је доцније стигло, а које се односи на исти уложак, већ раније добило број дневника, и ако дотични упис у главној књизи још није извршен, онда ће се број дневника и писмена, које је доцније стигло, брисати и писмено снабдети новим бројем дневника, да би се из реда бројева дневника безусловно могло видети, у којем су међусобном првенственом реду земљишнокњижна писмена, која се односе на исти уложак. Ако је упис већ извршен, поступаће се према § 114 став 2 и 3 Ззк.

§ 102.

Чим је земљишнокњижно писмено стигло водиоцу земљишне књиге, овај мора испунити стубац 1 до 4 дневника. Даље он мора број дневника и последње две бројке броја године читљиво, ако је то могуће, употребом штамбиља, ставити десно уз белешку о пријему. Ова ће се ознака ставити и на све преписе писмена као и на прилоге и рубрике писмена. Овом ознаком снабдеваће се код чисто земљишнокњижних писмена и сви отправци закључка и потврде о достави, које се на закључак односе.

Г. Извештај о књижном стању (луструм)

§ 103.

Чим су испуњени ступци 1 до 4 дневника, земљишнокњижно писмено ће се упоредити са стањем земљишне књиге и саставити извештај о књижном стању. Уједно број дневника ће се обичном писаћом, дакле не мастиљавом писаћом нити писаћом у боји, видљивим учинити на оном месту земљишне књиге, на којем треба извршити упис (пломба). Пломба отпада, ако земљиште или право, на којем се има извршити упис, нису наведени у земљишнокњижном писмену и његовим прилозима или ако нису уписани у земљишној књизи.

§ 104.

([1]) Резултат упоређивања водилац земљишне књиге мора да напише на земљишнокњижно писмено или на одвојен лист (извештај о књижном стању, скраћено „Икст"). Тај извештај он ће снабдети датумом и својим скраћеним потписом.

([2]) У том погледу вреде следећа начела: 1) Упоређивање протеже се уопште само на земљишнокњижно писмено (предлог итд. без обзира на приложене исправе) и на књижно стање. Ако се наводи земљишнокњижног писмена са књижним стањем слажу, нарочито у погледу тога, да у земљишној књизи нема уписа, који у земљишном писмену нису споменути, а који би могли бити за решавање од важности, онда је довољно, да се резултат упоређивања утврди на тај начин, да водилац земљишне

књиге правоуглим знаком подвуче оне наводе земљишнокњижног писмена, који се тичу броја улошка, катастарске општине као и имена власника земљишта односно других особа, које долазе у обзир као претходници (§ 21 Ззк), даље висину уписаних тражбина итд. У таквом ће се случају у извештају о земљишнокњижном стању написати само речи: „Слаже се".

2) Ако је онај, чије се право има ограничити, оптеретити, укинути или пренети, према књижном стању ограничен у располагању правом, онда се мора то изречно нагласити (нпр. ако су на тражбини, која би се имала избрисати, уписана подзаложна права према § 58 Ззк). Битна садржина и обим ограничења има се навести. Ако то потпуно проистиче из самог земљишнокњижног писмена, онда је довољно, у извештају упутити на земљишнокњижно писмено. То исто вреди и у погледу других уписа, који се односе на право, које се има избрисати (нпр. уступања првенства, забележбе отказа или хипотекарне тужбе и слично).

3) Ако се земљишнокњижно писмено и књижно стање не слажу, испитивање водиоца земљишне књиге протеже се и на исправе, које су земљишнокњижном писмену приложене. У том случају водиће се рачуна и о околностима, које произлазе из исправа, и навести резултат тога упоређивања.

4) Земљишнокњижни планови, спискови земљишта и друга помагала употребљаваће се код упоређивања само онда, кад је то према садржини земљишнокњижног писмена потребно, нпр. кад се већ дељена земљишта поново деле, кад се има решавати о пријавним листовима катастарске власти, којима су пријављене промене културе, даље кад је које суседно земљиште или које повласно или служеће добро уписано у другој јавној књизи, а земљишнокњижни суд мора да буде према § 52 о овој промени обавештен.

5) Ако би решавање о земљишнокњижном писмену могло имати за последицу отварање новог улошка у једној од земљишних књига, које води исти суд, онда се мора у извештају о књижном стању навести и број, који би имао да добије нови уложак.

6) Ако земљишнокњижно писмено упућује на друге списе или исправе, који су код суда, исправност или неисправност тих навода утврдиће се у извештају о земљишнокњижном стању или на јасно видљивом месту земљишнокњижног писмена.

7) Ако се упис у смислу § 5 Ззк позива на исправе, а према предњим наређењима је потребно, да се наведе садржина уписа, онда је довољно, да водилац земљишне књиге упути на исправе и да те исправе, ако је то лако могуће, приложи земљишнокњижном писмену.

8) Ако има земљишнокњижних писмена, о којима још није било решено, а због тога су у земљишну књигу уписане пломбе (претходне пломбе), онда се ова земљишнокњижна писмена морају истакнути навођењем њиховог броја дневника.

9) Ако је пломбирање с обзиром на § 103 последња реченица, изостало, мора се то у извештају о земљишнокњижном стању свагда навести.

(2) У погледу појединости при упоређивању скреће се пажња нарочито на ово:

1) Пописни лист при упоређивању увек ће се разгледати. Уписи у пописном листу, који би могли бити од значења за земљишнокњижно писмено, имају се навести, нпр. забележбе отписа, извлаштења, увођења аграрног поступка итд. Ако су у питању промене власништва, онда је потребно навести земљиште.

2) Код молби за отпис испитиваће се, да ли је отцепљени део повласно добро у погледу које земљишне служности. У том случају навешће се у извештају служеће добро, а, ако је земљиште, које или од којега треба отписати, служеће добро, онда ће се навести још и повласно добро.

3) Код промена власништва укњижбом или предбележбом навешће се први заложни веровник (§ 133 бр. 6 Ззк). При томе треба пазити на промене првенственога реда заложних права, које су наступиле услед уступања првенства или услед уписа извршених у првенственом реду неке забележбе.

4) Ако се има извршити пренос удела којега савласника, мора се пазити на то, да ли су које особе истог имена већ уписане као савласници. Кад се види при разгледању збирке исправа и претходних списа, да је онај, у чију корист се има извршити промена власништва,

истоветан са неким савласником, који је већ уписан у земљишној књизи, онда ће се то навести у извештају о књижном стању.

5) Уколико је по прописима Грађанског законика допуштено, да власник располаже хипотеком, уписаном на његовом земљишту, утврдиће се, да ли је власниково право располагања ограничено (нпр. забележбом обавезе брисања).

6) Својство заложнога права као заједничке хипотеке свагда ће се навести. Кад се заједничка хипотека у главном улошку има брисати, али у погледу других уложака има да остане на снази, онда се морају навести и књижни претходници, ако је тражбина после забележбе заједничког јамства пренета на другога и ако је такво навођење потребно ради обавештења суда код којега ће се водити нови главни уложак.

7) Код оправдања или брисања предбележби уважиће се, да ли су наступиле промене у стању земљишне књиге нпр. код оправдања предбележбе: брисање уписа против пређашњег власника; код брисања предбележбе: брисање уписа, који су извршени с обзиром на предбележбу (§§ 56 и след. Ззк).

8) Код принудних управа или принудних дражби навешће се, да ли је за тражбину, коју треба наплатити, заложно право већ укњижено (§ 109 Ззк); даље ће се испитивати, да ли је такво извршење већ у току, а код принудних управа, да ли према стању земљишне књиге није искључено, да се води такво извршење, нпр. због права плодоуживања, забрана оптерећивања итд. (§ 83 Извршног поступника), код принудних дражби, да ли нису у току последњих шест месеци избрисане забележбе, које се односе на такву дражбу (§ 165 бр. 3 Извршног поступника). Код принудне управе удела једног савласника морају се навести и остали савласници (§ 81 став 4 Извршног поступника).

§ 105.

Извештају о књижном стању водилац земљишне књиге приложиће претходне списе, који би могли бити потребни за решавање од стране судије. Кад су у питању рекурси против земљишнокњижних одлука, претходни списи морају се свагда приложити. Даље водилац земљишне књиге мора испитати, да ли је навод о броју отправака и рубрика, који садржава белешка о пријему, тачан и да ли је земљишнокњижно писмено снабдевено прописаним таксеним марка-ма. Затим он мора да поднесе земљишнокњижно писмено судији. Уколико је предвиђено, да чиновник земљишне књиге припрема нацрте судијских решења, водилац земљишне књиге има да уједно поднесе и нацрт решења и да га потпише.

Д. Решавање од стране земљишнокњижног судије

§ 106.

([1]) О решавању по земљишнокњижном писмену вреде наређења §§ 103 до 111 Ззк.

([2]) Судија испитује земљишнокњижно писмено са прилозима на основу извештаја о књижном стању.

([3]) Неће се сматрати недопуштеном претходном одлуком у смислу § 105 став 1 Ззк, ако судија усмено или телефонским путем позове странку, да у земљишнокњижној молби исправи у кратком року очевидне писмене грешке, или да накнадно донесе прилоге, који грешком нису били поднети и слично.

§ 107.

Ако судија утврди, да је писмено, које је њему поднето, земљишнокњижно писмено, а да се није прописно поступало у пријемној канцеларији или се није вршило уписивање и дневник или стављање пломбе у главну књигу, онда он мора наредити, што је потребно. Сходно ће се поступити, ако се са којим писменом погрешно поступило као да је оно земљишнокњижно писмено. Налог, да се брише пломба, даће судија свагда написмено.

§ 108.

Ако је земљишнокњижно писмено поднето телеграфским путем, одложиће се решавање за три дана по протеку рока, који је одређен за подношење дотичног поднеска, или, ако такав рок није одређен, онда за три дана, пошто је телеграм стигао суду. У том погледу вреде ближа наређења § 185 Грађанског парничног поступника. Ако се писмено у том року не поднесе, наредиће се брисање пломбе, која је можда била уписана у главној књизи, а друга наредба неће се издати.

§ 109.

([1]) При састављању изворника судијског закључка водиће се рачуна, да се водилац земљишне књиге при уписивању у главну књигу мора тачно држати израза судијског закључка (§ 125). Ради тога се мора пазити на законске прописе о облику и врсти књижних уписа.

([2]) Према томе закључак мора обухватити нарочито:

1) Ознаку катастарске општине и улошка, у којем се има вршити упис. Ако исти уложак обухвата више земљишнокњижних тела (§ 87 став 3 Зозк), означиће се и земљишнокњижно тело. Просторне границе терета (§ 12 Ззк), које можда постоје, морају се навести; исто тако морају се тачно означити удели савласништва као и књижни уписи, на које се односи наређени упис.

2) Исправу, закључак, записник, пријавни лист катастарске власти или други основ уписа са наводима, који су потребни, да се утврди истоветност. Исправе ће се укратко означити упутом на њихову садржину (нпр. куповни уговор, исправа о давању заложнога права итд.) као и даном, којега су оне састављене. Ако има више исправа једнаке врсте, те се исправе морају уколико је то потребно, означити и једним другим ознакама, којима се омогућује разликовање тих исправа. Ако се наређују једним истим закључком више уписа, навешће се у погледу сваког уписа, која је исправа служила упису као основ. Препоручује се, да се исправе означе словима нпр. прилог А, прилог Б, итд. Ово је целисходно, пошто се онда ова кратка ознака може употребљавати у наредби за достављање.

3) Право или чињеницу, које се имају уписати, и то речима, које се морају употребити при уписивању.

4) Особе, које се имају уписати. Пребивалиште (седиште) физичких или јуристичких особа неће се навести у самом закључку. Нетачне додатке као нпр. „старији“, „млађи“, „сен.“, „јун.“ треба избегавати. Ако би разликовање између више особа било потребно, мора се то учинити другим знацима нпр. пуним навођењем очевог имена или навођењем године рођења.

У наредби за достављање (бр. 7) имају се навести и адресе (пребивалиште, седиште).

5) Законом одређену ознаку уписа (укњижба, предбележба, забележба, чињење видљивим, брисање) као и утврђење, да се упис дозвољава или, у случају да се закључак изда по службеној дужности или на замолницу другога суда, да се упис наређује.

6) Наредбу, да се имају извршити уписи, који се односе на првенствени ред земљишнокњижног писмена или на решење о њему (истовременост више земљишнокњижних писмена, забележба одбијања, забележба рекурса).

7) Наредбу о достављању закључка као и навођење оних особа, којима се изворници исправа и други прилози имају доставити. Овамо спадају и посебна саопштења, одређена за катастарску и за пореску власт. Ако је потребно, може се навести и то, коме се закључак има доставити у властите руке. Ако су у питању доставе пуномоћницима навешће се име властодавца, а код достава властима и уредима пословни број њиховога списа, уколико се овај може утврдити. Код достава Државном правобраниоштву навешће се грана управе или фонд или разлог зашто се Државно правобраниоштво обавештава. Кад је земљишнокњижни упис дозволио други који суд, а не земљишнокњижни суд (§ 104 став 2 Ззк), наредба о достављању унеће се начелно у закључак земљишнокњижног суда. Суд, који дозвољава упис, мора у замолници за књижни упис саопштити имена и адресе особа, које се имају обавестити. Код забележби у поступку за извршење није потребно наредбу о достављању унети у закључак земљишнокњижног суда.

([3]) Према § 133 бр. 4 Ззк одлука, којом се дозвољава упис против властодавца, сме се доставити пуномоћнику уместо властодавцу само онда, кад је опуномоћавање доказано пуномоћством, које одговара условима § 36 Ззк. Због тога није довољно, да је опуномоћавање доказано пуномоћством, које није оверено, или да је доказано тиме, да се предлаже достављање пуномоћнику у молби, коју је потписао властодавац, а која није оверена. Али обавештење пуномоћника поред обавештења властодавца може се предложити без оверавања. Ово је корисно, пошто се пуномоћник у случају да се појаве тешкоће у погледу достављања, може позвати да саопшти тачну адресу.

([4]) Ако се која власт или који уред из више разлога има обавестити, закључак ће им се доставити у толико отправака колико има разлога за обавештавање. Нпр. катастарској власти послаће се толико отправака, колико катастарских општина долази у обзир (§ 159).

([5]) Ако се земљишнокњижном писмену делимично удовољи, а делимично се одбије, онда се део закључка, којим се предлогу удовољава, мора видно одвојити од дела, којим се предлог одбија, а одређено означити онај део предлога, чије се одбијање има у земљишној књизи забележити.

§ 110.

Ако је стање власничког листа непрегледно, судија може, код решавања о земљишнокњижном писмену или на основу службеног извештаја водиоца земљишне књиге, по службеној дужности наредити, да се удели власништва скупе под најмањи заједнички именитељ. О томе ће се учесници обавестити.

§ 111.

([1]) Ако спада у надлежност земљишнокњижног суда само извршење уписа, које је дозволио други који суд (§ 104 став 2 Зак.), онда може земљишнокњижни суд извршење књижног уписа наредити на тај начин, да за изворник и за отправке свога закључка употребљава штамбиљ и да се тај штамбиљ стави и на отправке закључка, који је издао други суд. Овај штамбиљ има следећи текст:

„ДРЖАВНИ ГРБ
Наредба за извршење земљишнокњижног суда

Овај се земљишнокњижни упис има извршити. Уписна такса у износу од ..... дин. ..... пара наплаћена у таксеним маркама.

Срески суд Имотски, одељ. 3.

дана ..... 193....“

Отиску штамбиља додаће се потребне допуне, а нарочито, уколико се не ради о забележбама у извршном поступку, имена особа, којима се закључак има доставити. Ако нису поднети исправа или препис исправе, одређени за збирку исправа или за обавештење пореске власти, онда ће земљишнокњижни суд замољени упис наредити и замолити суд, који је замолио извршење уписа, да прибави потребне исправе или преписе исправа.

([2]) Исправа ће се сматрати као основ упису само онда, кад се упис оснива непосредно на тој исправи, а не онда, кад је упис само нужна последица другог којег судијског закључка или кад се уписом овакав закључак само провиђа. Према томе није потребно донети исправе или преписе исправа, ако су у питању дозвола принудне управе и књижна забележба принудне управе §§ 80, 325 Извршног поступника (Ип), брисање те забележбе (§ 105 Ип.), дозвола принудне дражбе и забележба дозволе принудне дражбе (§ 109 Ип.), уписивање забране отуђивања и оптерећивања према §§ 117 и 335 Ип., брисање те забележбе (§ 150 Ип.), забележба дражбеног рочишта (§ 135. Ип.), забележба досуде (§§ 144 и 161 Ип.), забележба да је досуда ускраћена (§ 146 Ип.), забележба судског одобрења предлога за преузимање земљишта или ускрате тога одобрења (§ 165 бр. 1 Ип.), брисање књижних забележби које се односе на обустављени дражбени поступак (§ 170 Ип.), укњижба захтева накнаде у случају § 185 Ип., укњижба права власништва за купца на дражби, брисање забележби дражбеног поступка (§ 199 став 1 Ип.) као и брисање терета и права, који су уписани на продатом земљишту, а које купац није преузео (§ 199 став 3 Ип.), забележба преноса ради наплаћивања тражбине, која је уписана у земљишној књизи (§ 270 став 1 Ип.), књижни пренос књижне тражбине која је пренета у сврху да је веровник прими уместо исплате, као и брисање заложнога права, које је у корист тражиоца извршења уписано по § 278 став 2 Ип.

([3]) Али с обзиром на важност наведених закључака за промет земљиштима ипак се препоручује, да се у случајевима §§ 185 и 199 Ип. земљишнокњижним списима приложи и један отправак закључка, којим је упис дозвољен, а то и онда кад је извршни суд уједно и земљишнокњижни суд.

([4]) За збирку исправа мора се поднети један препис извршног наслова, кад су у питању: оснивање принудног заложног права укњижбом заложног права (§ 71 Ип.), забележба извршности тражбине, заложно обезбеђење (§ 72 Ип.), укњижба заложног права за извршну тражбину са првенственим ре-

дом забележбе дозволе принудне дражбе (§ 171 Ип.), укњижба заложног права за извршну тражбину на тражбини књижно обезбеђеној, или забележба извршности (§ 263 Ип.), предбележба заложног права као извршење у сврху обезбеђења (§ 325 Ип.); затим се мора за збирку исправа поднети један препис извршног наслова с исправама, које су можда потребне за доказивање претходника по § 22 Ззк. У случају кад се ради о књижним уписима у сврху извршења захтева, који су управљени на заснивање, преносе, ограничења или укидања књижнога права по § 304 Ип.

§ 112.

Закључак, који се има донети о земљишнокњижном писмену, треба да гласи по могућности дословце онако, како има да гласи упис. Због тога закључак у случају, да се молби удовољи, по правилу ће гласити:

„У земљишнокњижном улошку број ..... катастарске општине ..... дозвољава се следећи упис:

На основу ..... укњижује се (предбележује се, забележује се, брише се, чини се видљивим)....."

§ 113.

(1) Ако су за све потребне оправке поднети преписи молбе или рубрике, који садрже предлог у облику, одређеном за закључак, дакле предлог за закључак, који је јасно и сходно састављен, а осим тога још остале наводе које отправци земљишнокњижних закључака морају садржавати, онда судија може наредити, да се отправци земљишнокњижног закључка направе употребом општег штамбиља, за дозволе с овим текстом:

„ДРЖАВНИ ГРБ

Закључак

Суд удовољује овом предлогу. Трошкови предлагача одређују се са ..... дин ..... пара.

Срески суд у Копривници, одељ. 2.

Дана ..... 193 ....."

(2) Странка може препис молбе или нацрт закључка ставити и на празну страну исправе, која служи као основ књижном упису. У овом случају отправак направљен стављањем штамбиља замењује уједно и потврду уписа на исправи.

(3) Отправци штамбиљем смеју се направити само онда, кад је то судија изречно наредио тиме, што је на изворник закључка ставио кратицу „Шт" (штамбиљ). Недопуштено је саставити изворник закључка у скраћеном облику, на тај начин да се само наведе образац нпр. „удовољено, Зк. обр. бр. ....., трошкови ....., датум, потпис", али допуштено је, да се у изворник закључка унесу делови предлога помоћу заграда нпр. (из предлога)((из предлога)), и то нарочито онда, када поднесак садржи потпун нацрт закључка.

Ђ. Извршење

§ 114.

(1) Прописи о извршењу уписа, садржани су нарочито у §§ 112 до 115 Ззк.

(2) Решења по земљишнокњижним писменима и решења, која су сама по себи земљишнокњижна писмена (§ 88) предаће се пре израде отправака, водиоцу земљишне књиге, у изворнику, да их упише у дневник и изврши односне уписе у земљишној књизи.

(3) Предајом изворника водиоцу земљишне књиге дат је писмени налог који је потребан по § 112 став 1 Ззк. Ако је о писмену решио, истина земљишнокњижни суд, али није решио земљишнокњижни судија, већ други који судија, онда није потребно, да земљишнокњижни судија што нареди. Одлука других судова, а нарочито и одлуке судова другог и трећег степена неће се одмах провести у земљишној књизи, него се мора чекати одлука земљишнокњижног судије.

(4) Начелно треба водилац земљишне књиге да добије свако земљишнокњижно писмено, и то без обзира на то, да ли се мора извршити који упис у земљишној књизи или не.

§ 115.

(1) Изречан налог, да се мора земљишнокњижно писмено предати водиоцу земљишне књиге, даће се само у погледу земљишнокњижних писмена, која спадају у друге списе. За такав налог довољна је наредба: „Земљишна књига", која се има ставити уз решење.

(2) У изузетним случајевима може бити целисходно наредити изречно, да се водиоцу земљишне књиге доставе земљишнокњижна писмена, о којима је решило земљишнокњижно одељење, а то нарочито онда, кад земљишнокњижно писмено, истина, нема за последицу упис у главној књизи, али се

ипак мора уписати у дневник (нпр. у случају рекурса, који се неће забележити у земљишну књигу).

§ 116.

(1) Земљишнокњижно писмено предаће се водиоцу земљишне књиге по правилу непосредно. Преко пријемне канцеларије мора се писмено послати само онда, кад оно још нема белешке пријемне канцеларије о пријему, која је белешка меродавна за одређење првенственога реда. Достава преко пријемне канцеларије мора се изречно наредити.

(2) Потребно је да се земљишнокњижно писмено пошаље преко пријемне канцеларије, кад се са писменом није поступило по прописима или кад се има извршити упис по службеној дужности у земљишној књизи истога суда (нпр. кад су у питању прогласи о отварању стечаја или о отварању поступка за принудно поравнање ван стечаја, закључци о брисању забележбе малолетности од стране земљишнокњижног суда итд.), даље кад је за решавање о земљишнокњижном писмену меродаван други првенствени ред а не онај, који се одређује по тренутку, кад је предлог стигао (нпр. у случају § 119 став 3 број 3).

§ 117.

Кад судија сматра, да би водилац земљишне књиге могао сумњати, на којем месту и којим речима се има извршити наређени упис, мора он написмено дати све потребне упуте.

§ 118.

(1) Чим је водилац земљишне књиге примио земљишнокњижно писмено, он мора најпре испитати, да ли је писмено већ уписано у дневнику и да ли је евентуално потребна пломба већ стављена у земљишну књигу.

(2) Затим мора испунити стубац 5 дневника и уколико старешина суда није у погледу чисто земљишнокњижних писмена наредио противно (§ 99), још и стубац 7.

§ 119.

(1) Ако је брисање пломбе наређено, водилац земљишне књиге ће је прецртати обичном писаљком а уз то ставити датум и свој скраћени потпис. Земљишнокњижно писмено, о којем је решено, не спречава више решавање о доцнијим земљишнокњижним писменима. Чим буде испуњен стубац 5, а, ако се има извршити још која достава, још и стубац 8, земљишнокњижна ствар ће се у дневнику означити ознаком, да је коначно решена (виргула Л написана црвеном писаљком).

(2) Ако у земљишној књизи не треба извршити упис, а судија није наредио, да се стављена пломба избрише (§ 107), водилац земљишне књиге има замолити судију, да нареди, што је потребно.

(3) Осим случајева погрешних уписа у дневнику (§ 107), пломба се мора избрисати:

1. Ако водилац земљишне књиге који допис само узме на знање без даљег решавања, као и код телеграфских поднесака у случају § 108.
2. Ако се молба за упис одбије а по закону нема места забележби одбијања (§ 109 став 2 Ззк); то бива онда, кад је предлог за књижно забележење (осим случајева означених у § 109 Ззк.) одбијен или кад је добро или право, у погледу којих се тражи уписивање, уписано за другу коју особу, а не за ону, против које би се оно могло вршити на основу исправе.
3. Ако је дозвољен књижни упис само уз услов да се положи суду обезбеђење, а ово није положено. То се може догодити код молби за извршење ради обезбеђења по § 323 став 2 Ип., или код молби за привремену наредбу путем забране отуђивања или оптерећивања по §§ 335 став 2 и 339 став 2 Ип. Када се обезбеђење положи, уписаће се ствар поново у дневник. Првенствени се ред дакле не управља према тренутку, кад је предлог стигао.
4. Ако се о предлогу за обуставу извршења, који обухвата предлог за брисање, пре свега нареди преслушање, као и у сличним случајевима нпр. код брисања предбележених права.
5. Ако су у питању рекурси или одлуке о рекурсима, а нема се вршити упис.

§ 120.

Ако се нема вршити упис у земљишној књизи, а евентуална пломба је брисана, водилац земљишне књиге предаће земљишнокњижно писмено одељењу, у чију дужност спада израда отправака.

§ 121.

(1) Уписи извршиће се у сваком улошку по реду бројева дневника. У случајевима, поменутим у § 101 став 3, водилац земљишне књиге, ако би се могла појавити каква сумња, издејствоваће наредбу судије.

(2) Ако има земљишнокњижних писмена у погледу истога земљишнокњижнога тела, која су стигла раније или истовремено, а која су пломбом видљивим учињена, али о којима још није решено, водилац земљишне књиге ће то пријавити судији и одгодити уписивање, док не стигне наредба судије.

§ 122.

Кад је упис извршен, пломба ће се прецртати обичном писаљком; у том случају није потребно ставити датум и скраћени потпис (§ 119 став 1).

§ 123.

(1) У натпису сваког уписа навешће се дан, месец и година, кад је земљишнокњижно писмено стигло пријемној канцеларији, као и његов број дневника.

(2) Ако се имају вршити уписи услед земљишнокњижних писмена, која су стигла истовремено, а тичу се истога земљишнокњижног тела, ставиће се уз натпис сваког уписа речи „Истовремено са .....“ и бројевима дневника свих осталих писмена, која су стигла у исто време.

(3) Ако се упис односи само на удео власништва једног савласника, може се овај, ради лакшега прегледа у натпису навести.

(4) Ако се уложак има означити као главни или споредни уложак, додаће се натпису речи „Главни уложак“ или „Споредни уложак“.

§ 124.

(1) У главну књигу уписиваће се само битна садржина књижних права. Ако се та садржина не да укратко изразити, онда је допуштено позвати се у главној књизи на тачно означена места у исправама, које служе као основ за упис, и то с тим учинком, као да су ова места уписана у самој главној књизи (§ 5 Ззк.).

(2) Уписи морају бити добро читљиви и јасно разумљиви, а морају одговарати дословце судијском закључку и датим наредбама (§ 117). У упис не сме се ништа унети, што по закону не може бити садржина земљишнокњижног уписа.

§ 125.

У погледу означивања особа, које се имају уписати, затим у погледу земљишнокњижних тела, земљишта и права, на која се односи упис као и у погледу права, која се имају уписати, водилац земљишне књиге везан је за речи, које су употребљене у судијском закључку (§ 108 Ззк.).

§ 126.

Исправе које су основ упису, навешће се уз дан, кад су састављене и, ако је то потребно за разликовање од других исправа, још уз даље прикладно означивање. Ако основ упису није исправа, већ судијски налог, навешће се тај налог уз ознаку пословног броја.

§ 127.

(1) Бројеви, којима треба означити обим права, које се има први пут уписати, исписаће се словима. То вреди нарочито за новчане износе, уколико нису у питању износи у ситном новцу (пара, сантим, пфениг итд.).

(2) Ако се уписом упућује на ранији који упис, у којем су бројеви који долазе у обзир, већ исписани словима, онда је довољно да се у доцнијем упису бројеви наведу бројкама (цифрама).

§ 128.

(1) Кад се уписује право власништва у одређеним уделима (§ 10 Ззк), удели ће се видљивим учинити бројкама, и то на десној ивици стране или, где има посебна рубрика за примедбе, непосредно пред том рубриком. Код предбележавања власништва мора се то учинити код првобитне предбележбе, чим буде оправдана.

(2) При томе се власнички удели могу скупити под најмањи заједнички именитељ.

(3) Ако је стање власничког листа непрегледно, водилац земљишне књиге може поднети службени извештај у смислу § 110 у циљу, да се удели могу скупити под најмањи заједнички именитељ.

§ 129.

Код уписивања служности и реалних терета мора се садржина и обим права, које се има уписати, што је могуће одређеније навести, али није потребно навести новчану вредност. Ако се хоће, да служности буду ограничене на одређене просторне границе (нпр. право пролазити пешице, ограничено на један део парцеле или у одређеном смеру), онда се ове границе морају тачно навести (§ 12 Ззк).

§ 130.

Заложно право може се уписати само у погледу новчане своте, бројно од-

ређене. При тражбинама, на које се имају платити камате, уписиваће се и висина камата. Допуштене су кредитне и кауционе хипотеке под условима § 14 Ззк.

§ 131.

(1) Код укњижавања или предбележавања заложног права на целом земљишнокњижном телу или на уделу једног савласника, али не код уписивања подзаложног права, износ тражбине или највиши износ ће се видљивим учинити не само словима (§ 127) већ и бројкама, и то у ступцу теретног листа за то одређеном, или, ако таквог ступца нема, на десној ивици стране. На том ће се месту код периодичних чинидби навести, што се мора годишње или месечно учинити, и додати реч „годишње", „месечно" и слично.

(2) Код подзаложних права навешће се износ тражбине или највиши износ не само словима (§ 127) већ и бројкама, и то на десној ивици простора одређеног за упис. Ове ће се бројке од осталих делова уписа одвојити уздужном цртом. У следећим редовима уписа не сме се под том бројком ништа писати.

§ 132.

(1) Код уписивања у ступцу, одређеном за износе, није потребно навести валуту посебице, ако натпис ступца као и сви износи, који се на дотичној страни главне књиге имају унети у тај стубац, гласе на динарску валуту.

(2) Ако уписи на једној страни теретнога листа још сада гласе на коју стару или на страну валуту, онда ће се код уписивања износа, који гласи на динарску валуту, у ступцу за износе повући две закључне црте после последњег уписа, а испод тога ставити ознака динарске валуте на начин, који пада у очи, а најбоље штамбиљем.

(3) Ако се има отпочети са употребом нове стране теретнога листа, а ова страна има још натпис који гласи на стару валуту, онда ће се ознака динарске валуте ставити у натпис, и то на начин, који пада у очи, а најбоље штамбиљем.

(4) Кад се ради о даљим уписима, може се у случајевима става 2 и 3 поступати по ставу 1.

(5) Ако упис гласи на другу коју, а не на динарску валуту, навешће се и ознака валуте у ступцу, одређеном за износе. При том кратице (Кч., Фр. итд.) нису допуштене. Једнако ће се поступати, ако главница тражбине гласи на одређену врсту новца или кад се упис врши навођењем одређеног кључа за прерачунавање (нпр. курза). У оба случаја повући ће се у ступцу за износе после претходног уписа две закључне црте. Ако се после овог уписа има извршити који упис у динарској валути, поступаће се по ставу 2.

§ 133.

Ако се упис не односи на цело земљиште, већ само на удео једнога савласника, онда ће се код имена савласника и његовог удела навести и редни број, под којим је извршен упис власништва. Сходно ће се поступити код подзаложних права и других уписа, који се односе на права, раније уписана.

§ 134.

Код укњижавања или предбележавања права порабе тј. права најма или права закупа, није потребно навести своту у сврху обезбеђења накнаде штете, која би могла настати по прописима Грађанског законика (§ 19 Ззк).

§ 135.

Укњижење, предбележење, забележење, као и уписивање чињеница, које се имају учинити видљивим, извршиће се тако, да следе једно за другим. Сваки ће се упис извршити на тај начин, да не остаје никакав простор за додатке. У ту сврху мора се непосредно испод последњега реда уписа црним мастилом повући једна водоравна црта преко целе стране. Али ако се на истом листу на основу исте судијске одлуке врши више уписа, онда се ти уписи не смеју одвојити поменутом водоравном цртом.

§ 136.

Поједини уписи у сваком листу главне књиге снабдеваће се текућим редним бројевима. Али уписи, који се врше на основу исте судијске одлуке, могу се означити словима (а, б, в...) уместо редним бројевима.

§ 137.

Код уписивања права у корист више особа морају се имена овлашћеника уз ознаку удела, који им припадају, уписати једно испод другог и означити словима према азбуци (абецеди).

§ 138.

(1) Кад се упис односи на који ранији упис у истом земљишнокњижном улош-

ку, ставиће се редни број ранијег уписа, ако нема за то посебног ступца (стубац за примедбе), у облику разломка испод редног броја новог уписа, а пред именитељ реч „к". Ако се налази ранији упис на другом којем листу улошка, додаће се и ознака листа.

(2) Код редног броја ранијег уписа ставиће се на исти начин редни број доцнијег уписа, а пред овај број слово „в" (види).

§ 139.

(1) Кад се укњижује брисање укњижбе или предбележбе, или кад се брише забележба или видљивом учињена чињеница, подвућиће се у избрисаном упису црвеним мастилом она реч, којом је означена врста уписа (укњижба, предбележба, забележба итд.). Исто вреди у погледу удела или износа, који су унети у дотичном ступцу бројкама. Код делимичних брисања ставиће се тачка уместо црте.

(2) Ако је у питању пренос права, поступаће се једнако у погледу имена ранијег овлашћеника.

(3) Ако избрисаном упису недостаје ознака врсте уписа, ставиће се ознака брисања уз ону реч, којом је означена битна садржина уписа.

(4) Ако је право, које се брише, пренето на кога другог, ставиће се ознака брисања и код уписа, који се тиче тога преноса.

(5) Ако главни уложак или који споредни уложак заједничке хипотеке престају као такви, подвућиће се ознака „главни уложак" или „споредни уложак" црвеним мастилом.

(6). Ако се земљишта од земљишнокњижног тела отписују, подвућиће се дотични уписи у првом одељку пописнога листа црвеним мастилом.

(7) Ако се један од поменутих уписа брише услед рекурса, прецртаће се црте или тачке црним мастилом.

§ 140.

(1) У земљишној књизи ништа се не сме радирати или на други који начин учинити нечитким (§ 114 став 1 Ззк).

(2) Ако је водилац земљишне књиге код уписивања учинио грешку, а уписивање није још закључено тиме, да је он повукао закључну водоравну црту, онда сам водилац земљишне књиге може ту погрешку на крају уписа исправити, а да за то није издејствовао судијски налог (нпр.: „у другом реду овог уписа мора да стоји уместо „„Петровић Предраг"" исправно „„Петровић Прерад"").

(3) Ако је уписивање већ закључено повлачењем закључне црте, водилац земљишне књиге ће судији поднети службени извештај, са којим се мора у пријемној канцеларији, у дневнику и, у погледу пломбе, у главној књизи поступати као са земљишнокњижним писменом. Ако грешка не може имати правних последица, суд ће одмах по службеној дужности наредити да се она исправи.

(4) Ако би грешка могла имати коју правну последицу, судија мора најпре преслушати учеснике и наредити, да се увођење тога поступка забележи у земљишној књизи. Увођење поступка забележиће се на листу, на којем је погрешни упис извршен (§ 114 став 2 и 3 Ззк).

§ 141.

(1) Ако се уписи у главну књигу врше писаћим стројем, онда важе следећа наређења:

1) Како уопште у главној књизи тако је и у овом случају свако радирање безусловно забрањено (§ 114 став 1 Ззк).

2) Погрешни се уписи могу, пре него што је повучена закључна црта, у свако доба исправити на начин наведен у § 140 став 2. Ако су пак у питању очигледне грешке у писму појединих слова или крњења речи (лоше исписане речи), довољно је, да водилац земљишне књиге погрешно слово или окрњену реч прецрта мастилом, а изнад тога стави исправно слово или исправну реч и да на ивици уписа стави свој скраћени потпис. Али овај начин исправљања није допуштен, кад су у питању грешке у писању имена особа или назива ствари као и код износа или удела, који се морају писати словима или бројкама.

(2) Уписивање у главну књигу писаћим стројем допуштено је само по претходном одобрењу Министра правде, а по предлогу апелационог суда.

§ 142.

Ако се по закону који отправак има снабдети потврдом о извршеном упису (§ 61 Ззк), водилац земљишне књиге има се старати, да му се отправак достави, и то ако је потребно, налогом ономе одељењу, које је одређено за израду отправака. Белешке, којима се има

снабдети отправак одлуке о првенственом реду према §§ 63 и 65 Ззк и §§ 2 и 3 Ззд, водилац земљишне књиге ће одмах, кад врши упис, ставити на отправак.

§ 143.

(1) Пошто је водилац земљишне књиге извршио упис, испитаће, да ли су поднети преписи за збирку исправа и да ли одговарају прописима (§ 39). Ако препис није поднет или поднети препис није употребљив, странка ће се обавештењем по Зк. обр. бр. 15 обавестити, да се изворник исправе задржава (§ 100 став 1 реченица 2 Ззк).

(2) Образац поменут у ставу 1 гласи овако:

„Пошто није поднет – употребљив – препис исправе: .....

.....

.....

задржан је за збирку исправа изворник. Странка може задржану исправу поднети, чим донесе употребљив препис. Ако она то не учини до 31. маја идуће календарске године, сматраће се, да се одрекла повратка исправе и да је споразумна, да се исправа увеже у збирку исправа.

3) Овај образац приложиће се изворнику судијског закључка. Истовремено ће водилац земљишне књиге забележити на закључку, да се странци, којој би се имао вратити изворник исправе, доставља обавештење, поменуто у ставу 1.

§ 144.

(1) Преписи исправа, које је странка поднела, а који су одређени за збирку исправа и за пореску власт, испитиваће се, да ли се они слажу с изворником. Ако је то потребно, направиће се толико преписа, колико се мора направити по службеној дужности. Чињеницу, да се препис слаже с изворником, мора водилац земљишне књиге оверити по службеној дужности (§ 100 став 2 Ззк).

(2) Незнатне писмене грешке као и мања изостала места може сам водилац земљишне књиге исправити односно додати, али то мора потврдити или на ивици или у белешци о оверавању.

(3) По службеној дужности направиће се преписи, ако их странка није поднела:

а) за пореску власт, која одмерава таксе;

б) по § 100 Ззк за збирку исправа, кад молба, којом се тражи упис код више земљишнокњижних судова, има заједно с изворном исправом ићи од једнога земљишнокњижног суда другом;

в) по § 84 став 3 Ззк, ако странка не донесе преписе исправа који су потребни, да се изврше по службеној дужности уписи на основу оставинске расправе;

г) по § 41, кад се збирка исправа повезује, а не пригодом уписивања.

(4) Ако странка не удовољи позиву да плати таксу, саопштиће се то пореској власти (§ 38 став 3 Закона о судским таксама).

(5) Кад се оверавају преписи одређени за збирку исправа, није потребно навести, из колико се табака исправа састоји и која је такса плаћена; али белешка о оверавању, која се стави на препис одређен за пореску власт, мора да и то спомене.

§ 145.

Изворнике и преписе, одређене за збирку исправа, мора водилац земљишне књиге, уколико то још није учињено (§ 102), снабдети бројем дневника и последњим двема бројкама године, и уложити их у збирку исправа.

§ 146.

Затим ће водилац земљишне књиге на изворнику судијског закључка потврдити, да је упис извршен, а уз то ставити свој скраћени потпис, даље ће стубац 6 дневника испунити и земљишнокњижно писмено предати месту одређеном за израду отправака.

Е. Доставе, чување и уништавање списа

§ 147.

(1) Достављање у земљишнокњижним стварима има се вршити нарочито по прописима §§ 132 до 134 Ззк.

(2) У земљишнокњижним стварима врши се достављање по службеној дужности (§ 133 Ззк). Код чисто земљишнокњижних писмена надзираће достављање водилац земљишне књиге, код писмена пак, која су делови других списа, оно писарничко одељење, у које спада дотични спис.

(3) Кад је испуњен стубац 6 дневника, земљишнокњижна писмена, која спадају у друге списе, означиће водилац земљишне књиге као коначно решење

(§ 119 став 1). Код чисто земљишнокњижних писмена мора се још испитати, да ли су све одређене доставе у реду извршене. Такве се ствари дакле смеју тек онда означити као коначно решене, кад је испуњен стубац 8.

(4) Старешина суда може наредити, да водилац земљишне књиге сваког месеца барем једанпут испита, да ли су доставе извршене и доставнице враћене и да му о томе поднесе извештај. У извештају има се навести, да ли је достава пожурена у случајевима, у којима се је такво пожуривање показало потребним.

§ 148.

За достављање меродавна је наредба о достављању, која ће се унети у сам закључак (§ 132 Ззк).

§ 149.

(1) Адресе особа, којима се закључак има доставити, узеће се начелно из земљишнокњижног писмена (§ 94 Зазк). Ако се оне из земљишнокњижног писмена не могу видети, онда ће се странка или власт, која је замолила упис, позвати, да саопшти адресе у одређеном року. Тај се рок може продужити само из важних разлога. Једнако ће се поступити, кад се покаже, да адреса, наведена у земљишнокњижном писмену, није исправна.

(2) Позив, да се саопште адресе, не сматра се као недопуштено претходно решење у смислу § 105 Ззк, пошто се морају учесници по § 133 Ззк обавештавати по службеној дужности.

§ 150.

(1) Ако се позиву, издатом према § 149, не удовољи, суд може странку, која је пропустила саопштити адресу, на то принудити по прописима ванпарничног поступка новчаним казнама или затвором, или пак одредити достављање скрбнику, ако постоје услови, поменути у § 310 Грађанског парничног поступника (Грпп). Ако власти не удовоље замолници за допуну или исправу адресе, настојаће се службеним путем, да оне испуне своју дужност.

(2) Прописом § 304 Грпп уређено је само поступање у случају достављања странкама, чије је боравиште познато. Пошто се начином одређеним у § 310 Грпп могу достављати и писмена, која се морају доставити у властите руке, примењиваће се наређења § 310 Грпп по § 134 Ззк и на достављање земљишнокњижних закључака.

(3) Код достављања скрбнику по § 310 Грпп претпоставља се, да боравиште адресата није познато. Ову ће чињеницу доказати странка, која је дужна саопштити адресу, или ће је утврдити суд по службеној дужности.

(4) Трошкове скрбника, постављеног по § 310 Грпп, одредиће се на предлог скрбника, али се неће изрећи, ко их мора надокнадити, пошто се наређења § 111 Грпп у ванпарничном поступку не могу применити. Али ако се скрбник постави странци по прописима ванпарничног поступника у сврху, да он пронађе и наведе адресу, наредиће се, да трошкове сноси странка, која је пропустила навести адресу.

(5) При постављању скрбника поступаће се по прописима Судског пословника.

(6) Обавештавање странака о препрекама у погледу достављања као и позивања, да се наведе исправна адреса или адреса, која није назначена, може се пренети на земљишнокњижно писарничко одељење (земљишнокњижни уред); даље мере наредиће суд.

§ 151.

(1) Ако се достављање не може извршити, пошто је адресат отпутовао или слично, оно се мора у примереном року по службеној дужности поновити. Ако и поновни покушај достављања нема успеха, поступаће се по § 150.

(2) Ако је адресат умро, мора се пронаћи оставински суд и извршити достава наследницима, чија је пријава наследства прихваћена, евентуално скрбнику заоставштине.

§ 152.

Кад су у питању уписи, који се морају извршити по службеној дужности, адресе разабраће се најпре из претходних списа, а, ако је потребно, оне ће се пронаћи по службеној дужности. Достављање у руке скрбника долази у обзир само онда, кад се достављање мора вршити у властите руке.

§ 153.

(1) Земљишнокњижни списи чуваће се одвојено од збирке исправа, и то сређени према бројевима дневника сваке године. Али списи о правним лековима као и о отписима и приписима могу се

чувати при првом спису, који се односи на ову ствар. У том ће се случају на местима, где би доцнија писмена морала да буду уложена, уложити листови, којима се упућује на место где се налази први спис.

([2]) У погледу уништавања земљишнокњижних списа и помагала важе наређења Судског пословника.

III. ПОСЕБНЕ ВРСТЕ ПОСТУПКА

А. Деобни планови

§ 154.

Деобни планови, које није израдила катастарска власт, морају одговарати следећим условима:

1) План, који су израдили овлашћени цивилни инжењери и геометри (Правилник Министарства финансија број 2439 од 1. маја 1924. Служб. нов. бр. 125-XXVII с изменама и допунама бр. 7868 од 20-XI–1926 Служб. нов. бр. 294-LXXIII и бр. 59.668 од 14-VI–1929 Служб. нов. бр. 174-LXII) мора бити снабдевен службеним печатом творца плана и навођењем наредбе власти, којом је творцу плана дато овлашћење.

План, који је израдила државна или бановинска власт, која располаже грађевинско-техничким, културно-техничким или шумарско-техничким чиновницима, мора бити снабдевен потврдом власти, да је план израђен у делокругу поменутих власти.

Планови, које су израдиле друге власти, уреди или корпорације на основу § 1 став 2 Ззд, морају бити снабдевени потврдом, да су израђени за сврху властитог делокруга власти, уреда или корпорације (чл. 201 Пкат).

Поменуте потврде потписаће онај, који је овлашћен потписивати службена писмена дотичне власти, уреда или корпорације, а уз потпис ударице се службени печат.

Сви планови, које није израдила катастарска власт, морају бити одобрени од катастарске власти. Ако су они земљишнокњижном суду поднети без тога одобрења, суд ће их доставити катастарској управи на преглед и одобрење (чл. 34 став 5 и 6, чл. 200 и 201 Пкат).

На копијама плана мора бити стављена потврда, да се копија потпуно слаже с изворником плана (оверавање копије). Копије планова имају оверавати творац плана (§ 1 став 1 слово а) Ззд) односно катастарска власт, ако је она израдила план (§ 1 став 1 слово б) Ззд) односно власт, уред или корпорација, чији је чиновник израдио план (§ 1 став 1 слово в), став 2 и 5 Ззд).

2) План или прилог плана мора да садржи:

а) план снимања;

б) употребљену размеру (мерило);

в) име катастарске општине, број листа катастарских планова, бројеве земљишта, којих се промена тиче и суседних земљишта, уколико су она на плану представљена (нацртана), као и врсту културе и намену (§ 164);

г) деобну табелу, којом се упоређују старо и ново стање промењених земљишта у погледу односа власништва и површина;

д) утврђивање, да су деобне црте (међе) означене трајним видним белегама по прописима Зкат. (чл. 10), а на начин прописан у Правилнику о катастарском премеравању, III део, број 1433 од 15. јануара 1930.;

ђ) утврђење, да није прекорачена граница највећег дозвољеног одступања, предвиђеног чл. 167 Пкат.;

е) утврђење, да је премер на лицу места извршио сам творац плана или његов квалификовани помоћник;

ж) утврђење, да је премеравање извршено у присуству учесника;

з) дан издавања и потпис творца плана.

§ 155.

([1]) Снимање и уцртавање морају се вршити по техничким прописима, који вреде за рад катастарских власти. У плану представљаће се нарочито промењена или новонастала земљишта у непосредној вези са земљиштима, која су остала непромењена, а у сразмери земљишнокњижних планова, и отцепљени делови означити бројевима. Новонастала земљишта означиће се црвеним тушем. У циљу јаснијег представљања може се употребити било која већа размера, која мора да буде бројкама означена, и у плану доследно употребљена.

([2]) Ако су у погледу представљања међа отцепљеног дела, које су природи оста-

ле непромењене, опажене грешке, ове ће се грешке видљивим учинити прецртавањем бесправне међне линије црвеним положеним крстом, а исправна линија повући црним тушем. На плану или на прилогу посведочиће творац плана, да су странке у погледу уцртаних међа сложне и да се није извршила промена међа, које постоје у природи. Ово ће посведочење потписати творац плана као и странке.

([3]) Испитивање премера и плана у техничком погледу спада у дужност катастарске управе.

§ 156.

([1]) Донесене копије плана (§ 1 став 5 Ззд) морају бити у складу са планом (§ 154 бр. 1 последњи став). За копију, одређену за збирку исправа, употребљаваће се само провидно платно или провидна хартија.

([2]) У случају, кад су у представљању на катастарским плановима утврђене грешке, приложиће се копијама и преписи изјава странака, наведених у § 155 став 2. Ти преписи морају бити оверени од творца плана, а ослобођени су такса.

§ 157.

Власти, уреди и корпорације, који у § 1 став 1 Ззд нису поменути, а који желе, да би се деобни планови, израђени од њихових чиновника за сврхе властитог службеног делокруга, у смислу § 1 став 2 Ззд прогласили подесним, да служе као основ земљишнокњижним деобама, поднеће дотични предлог Министарству финансија и при томе доказати, да чиновници, који би за власт, уред или корпорацију израђивали деобне планове, по својој техничкој спреми дају довољно јамства, да ће њихови деобни планови одговарати прописима.

Б. Сагласност између земљишне књиге и катастра земљишта

1. Општа наређења

§ 158.

([1]) Катастар земљишта и земљишна књига морају се одржавати у сталној сагласности. У ту сврху саопштаваће земљишнокњижни суд у року од тридесет дана катастарској управи све промене, извршене у земљишној књизи, као и све промене, за које је на други начин службено сазнао, а које се тичу предмета катастра земљишта. Исто тако и у истом року мора катастарска управа земљишнокњижном суду саопштавати све промене у катастру, које се тичу уписа, садржаних у земљишној књизи, у земљишнокњижним плановима и списковима земљишта I и II. Саопштавање катастарској управи бива непосредним достављањем судских одлука катастарској управи, а саопштавање земљишнокњижном суду достављањем пријавних листова од стране катастарске управе преко надлежне пореске управе.

([2]) Промене, о којима ће се катастарска управа обавештавати јесу нпр. отписи и приписи, деобе и спајања земљишта, исправци катастарских планова, промене натписа пописнога листа (§ 13), промене у погледу права власништва итд.

([3]) Коначно провађање у катастру бива по правилу тек онда, кад је одлука земљишнокњижног суда стигла катастарској управи (чл. 200 став 4 и 201 став 3 Пкат). Због тога катастарска управа обавештаваће се о променама не само онда, кад су оне проведене по предлогу странке, већ и онда кад су у питању наредбе, којима се решава о пријавним листовима.

([4]) Катастарска се управа мора обавестити и онда, кад суд у вршењу службене радње, која није земљишнокњижна службена радња, нпр. код сметања поседа, оставинских расправа, принудних дражби и слично, сазна, да се фактичко стање поседа не слаже са катастром земљишта (чл. 34 Пкат).

§ 159.

Катастарској управи слаће се толико отправака закључка, колико катастарских општина долази у обзир. Ако се промена односи и на земљишта, која не леже у катастарској општини, за коју се води земљишна књига, ова се околност мора, уколико се она не види из остале садржине закључка, навести у наредби о достављању (§ 132 Ззк) уз навођење бројева земљишта и катастарских општина. Отправцима, одређеним за катастарску управу, прилагаће се копије, које се суду евентуално морају донети по § 1 став 5 Ззд.

2. Пријавни листови

§ 160.

([1]) Катастарска управа има да обавештава земљишнокњижни суд пријав-

ним листовима о свима променама које се односе:

1) на обим катастарске општине;

2) на особу или име власника;

3) на ознаку, намену или врсту културе земљишта;

4) на представљање земљишта у катастарским плановима;

5) на површину (§15).

([2]) Ако се услед пријављене промене мора променити и цртеж међа земљишта на земљишнокњижним плановима, треба приложити и копију катастарског плана и, кад се промене имају провести у земљишнокњижним плановима двају судова (§ 82), још и други примерак пријавног листа и другу копију катастарског плана за други суд.

([3]) Промене које постају оснивањем нових путова, железничких пруга и објеката воднога права, а које су побројане у чл. 139 Пкат, уписују се у посебне пријавне листове. Такве пријавне листове катастарска ће управа саставити само онда, кад је она те промене сама утврдила. Власти, означене у § 1 став 1 слово в), цивилни геометри и цивилни инжењери као и власти, уреди и корпорације, поменуте у § 1 став 2 Ззд, дужни су, да за своја премеравања такве пријавне листове сами саставе (чл. 239 Пкат).

§ 161.

Ако промене обима катастарске општине имају за последицу не само потребу за промену бројева земљишта, него и потребу за још даље мере, суд ће издејствовати упутство апелационог суда. Промене бројева земљишта провешће се по § 164.

Промене у погледу особе и имена власника

§ 162.

([1]) Кад је пријављена промена у погледу особе власника (§ 85 Ззк), а не постоје услови §§ 13 или 15 и след. Ззд, одредиће се најпре рочиште ради саслушања странке, да се утврди, да ли је у питању правни посао, који у земљишној књизи још није проведен. Ако је такав посао у питању, на рочишту ће се утврдити околности, које утичу на трајање рока који има суд да одреди странци у циљу, да доведе земљишнокњижно стање у рад. Ако се странци у ту сврху одреди рок, овај ће се рок забележити у бележници за рокове. Одржавање тога рока мора се надзирати по службеној дужности.

([2]) Ако се при саслушавању странке, поменутом у ставу 1, покаже, да је у питању грешка, која је учињена, кад су се земљишне књиге оснивале, онда ће се одредити расправа са свима онима, који правно учествују, и при томе настојати, да се учесници по могућности споразуму.

§ 163.

([1]) Ако су у питању промене власникова имена услед венчања, посиновљења или покћерења, позакоњења итд., странци ће се дати упутства, да стави потребне предлоге, и по могућности јој помагати, да себи прибави потребне исправе. У тим случајевима не сме се изрећи казна у смислу § 85 Ззк.

([2]) Као власник земљишта, која су у приватном власништву државе, уписаће се „Државно добро", а уз то ставити грана управе, којој припада земљиште нпр. „Државно добро; Министарство финансија". Где у земљишној књизи има других ознака, ово ће се исправити путем пријавнога листа или на предлог Државног правобраниоштва. Кад о власништву нема сумње, а промена је чисто формалне природе, онда се промена може извршити на основу пријавног листа без даљег поступка. У противном случају, кад је питање власништва у ма којем погледу сумњиво нпр. кад није уписана као власник сама држава (ерар) него су уписани као власници које државно надлештво или који државни завод или која област, онда ће се издејствовати предлог Државног правобраниоштва, пошто је могуће, да се ради о имовини која не припада држави (него нпр. којем фонду, бановини итд.), па се тако на основу самог уписа не може одмах са сигурношћу просудити, да ли се заиста ради о власништву државе.

Промене у погледу ознаке намене или врсте културе

§ 164.

([1]) Према § 27 Ззд провешће се промене, саопштене од катастарске управе, без саслушања странака по службеној дужности, ако се оне односе на чињенице, које се имају уписати у пописни лист, а не произлазе какве препреке из стања земљишне књиге. Зато ће се код

промена у погледу ознаке, намене или врсте културе земљишта по правилу без даљега поступка моћи наредити, да се дотични уписи изврше; али учесници ће се о томе обавестити.

([2]) О нумерисању земљишта вреде прописи §§ 48 и след. (чл. 137 Пкат).

([3]) Промене у погледу намене наступају:

1) ако су земљишта или његови делови услед ванредних природних догађаја сасвим уништени или ако од њих трајно нема прихода;

2) ако земљиште или његови делови буду намењени којој од следећих сврха:

а) као бара, језеро или рибњак, уколико се они не употребљавају за пољопривредне сврхе и нема од њих прихода нити гајењем риба нити од трске нити добивањем тресета или природног леда;

б) као јавни путови, коловози, стазе, тргови и улице, даље као канали одређени за јавне сврхе, и водоводи, или као речно корито;

в) као јавна гробља;

г) као градилишта или дворишта;

3) ако услед наплава, промењених токова река или других природних догађаја настају нове земљишне површине, које се могу пољопривредно употребљавати, или ако досадашња неплодна земљишта обрађивањем буду учињена употребљивима за пољопривреду;

4) ако земљишта наведена под бр. 2, променом намене буду учињена употребљивима за пољопривреду.

([4]) Трајне промене врсте пољопривредног употребљавања земљишта према стању, наведеном у катастру, називају се промене културе.

([5]) Као врсте културе долазе у обзир:

а) њиве (оранице),

б) ливаде (сенокоше),

в) вртови и воћњаци,

г) виногради,

д) пашњаци и планине,

ђ) шуме и

е) језера, мочвари, рибњаци, од којих има прихода гајењем риба, од трске, добивањем тресета или леда.

([6]) Са земљиштима, од којих услед употребљавања у друге сврхе нема пољопривредног прихода, поступаће се као са парификатима; овамо долазе: мајдани креча, песка, шљунка, лапора, тресета, глине, затим стоваришта и слагалишта материјала, приватни канали, приватни путови, подручја приватних железничких пруга, даље површине употребљене за каменоломе, а код рудника површине употребљене за поткопе, рудничка окна, сабирнике воде (резервоаре), осипана земљишта и, најзад мајдани земље и угља, циглане, речне обале, игралишта, вежбалишта, тркалишта, вашариште.

Промене у погледу представљања земљишта на катастарским плановима

§ 165.

([1]) Кад се пријави деоба земљишта, која се оснива на правном послу, још непроведеном у земљишној књизи, та ће се деоба најпре провести у првобитном улошку по пропису § 164 без обзира на промену власништва, тако, да се странке у доцнијој молби за отпис могу позвати на деобу која је у земљишној књизи већ проведена, и да им није потребно донети деобни план по § 1 Ззд. О проведењу земљишнокњижне деобе обавестиће се учесници.

([2]) Закључци овакве врсте морају се уписати у бележницу о променама планова (§ 54).

([3]) Ако се пријави деоба земљишта, која су у погледу деобе подвргнута ограничењима, а у пријавном листу није утврђено, да је деоба од надлежне власти одобрена, онда ће се даље поступати у споразуму са катастарском управом.

([4]) Према § 36 став 2 Ззд постојећа ограничења задржавају у погледу деобе своју снагу.

§ 166.

([1]) Ако се пријави да је подигнута кућа, провешће се у земљишној књизи промена земљишта, која је услед тога настала, и старати, да се ова промена уцрта у земљишнокњижне планове. Ако број куће није наведен, тражиће се од општине обавештење, а чим ово дође, допуниће се упис у земљишној књизи. О томе ће се обавестити катастарска управа.

([2]) Ако се пријави да је подигнута зграда, која је подигнута на туђем земљишту у намери, да на њему не остане трајно, онда ће се то у пописном листу видљивим учинити, уколико зграда није припадак права грађења у смислу § 7 став 3. Није потребно пре тога прес-

лушати власника земљишта, али закључак ће му се доставити у властите руке.

(3) Исправљање земљишнокњижних планова наредиће се на основу пријавнога листа катастарске управе без претходног преслушања странака (§ 28 став 2 Ззд), али се странке морају о томе обавестити.

(4) У пријавном листу мора да буде утврђено да се странке у погледу међа у нарави слажу. О исправљању планова на основу деобних планова види §§ 53 и 155.

(5) Није потребно са површином, која лежи између првобитне неисправне линије и исправне међе, поступати као са посебним земљиштем и означити је посебним бројем.

3. Поступање са пријавним листовима

§ 167.

(1) Пријавни лист мора да садржи у главном ове податке:

1) досадашње стање с ознаком броја поседовног листа, броја земљишта (парцеле), културе и класе, површине као и особних података са местом становања и кућним бројем досадашњег поседника;

2) врсту промене; време кад је промена настала и ознаку правног посла, на којем се промена оснива, а ако о њему већ постоји исправа, и ознаку те исправе;

3) ново стање с истим подацима као под бр. 1 овога параграфа, а са подацима о особи новог поседника, ако је промена такве врсте, да је извршен пренос поседа на другу особу;

4) резултат извиђаја катастарског органа;

5) напомену од стране пореске управе и

6) извештај суда као земљишнокњижне власти.

(2) Кад се у пријавном листу ради о премеравању, спајању или брисању земљишта, мора се приложити копија катастарског плана у облику од најмање 30x20 сантиметара.

(3) Ако постоје писмена пријава или ма какви списи или исправе по предмету пријаве, ови се имају прикључити пријавном листу (чл. 235 Пкат).

(4) Уз изворник има се суду доставити и оверени препис пријавнога листа, који остаје код суда.

§ 168.

(1) Извештај земљишнокњижног суда катастарској власти о предмету пријавног листа садржаваће податке земљишне књиге о земљиштима, поменутим у пријавном листу, евентуално постојећа несагласја између земљишне књиге и катастра, затим утврђење, да ли је пријављена промена у земљишној књизи проводљива или не, и податке о судском поступку. Ако се о пријавном листу решава закључком (§ 170 став 3), мора се један отправак закључка доставити катастарској управи позивом на пријавни лист.

(2) Кад се извештај може укратко изразити (§ 170 став 2 и 4), онда је довољно да се овај напише на сам пријавни лист као и на препис пријавног листа, који остаје код суда.

(3) На питања, која земљишнокњижни суд стави катастарској управи, има ова у најкраћем року да одговори и даде сва потребна објашњења.

(4) Катастарска управа, чим прими пријавни лист од суда, има да у списак пријавних листова упише датум и пословни број решења земљишнокњижног суда, а пријавни лист да уложи у тај списак (чл. 237 став 1 до 3 Пкат).

§ 169.

(1) Свака промена мора се земљишнокњижном суду одвојено пријавити.

(2) Спајање невезаних деоба, невезаних исправки планова, невезаних промена у објекту, ако ове нису обухваћене једним списом, не сме се саопштити једним истим пријавним листом.

(3) Изузетно се могу једним истим пријавним листом саопштити промене у особи поседника и деоба у вези са променом културе или намене на истом земљишту, или цепање парцеле у вези са изградњом куће на деловима дељенога земљишта, затим цепање земљишта у вези с исправком катастарског плана истога земљишта и суседних земљишта, или исправка катастарског плана са променама културе или намене истих земљишта. Промене културе или намене целих земљишта не смеју се спојити у један пријавни лист са другим променама. Ипак се промене културе или намене целих земљишта, која припадају

истом власнику, могу саопштити једним истим пријавним листом (чл. 238 Пкат).

§ 170.

(1) Поједини пријавни листови снабдеваће се белешком о пријему и уписати у уписник Р (§ 70 став 1 бр. 1), а затим предати водиоцу земљишне књиге, који има да утврди:

а) да ли се пријављено ново стање можда већ слаже са стањем земљишне књиге и списковима земљишта I и II као и са земљишнокњижним плановима или

б) да ли се пријављена промена без даљег извиђања може провести закључком земљишнокњижног суда или другом којом одредбом (нпр. одредбом у смислу § 160 став 2) или

в) да ли је потребан даљи поступак, најзад,

г) да ли се пријављена промена тиче делимично или искључиво земљишне књиге другога суда.

(2) У случају под а) бележиће се у извештају суда (§ 167 став 1 бр. 6 и § 168), да се наводи пријавног листа слажу са стањем земљишне књиге.

(3) У случају под б) пријавни лист ће се уписати у дневник, ако се он мора сматрати земљишнокњижним писменом (§ 88 став 2). Број дневника бележиће се на пријавном листу и на извештају земљишнокњижног суда, а судији ће се поднети нацрт земљишнокњижног закључка, који се има донети. При томе се може о пријавном листу решавати под једним истим бројем дневника и једним истим закључком, ако пријавни лист обухвата промене више земљишта услед оснивања путне или водно-грађевинске направе (§§ 15 и след. Ззд), мада та земљишта припадају разним власницима. Ако се пријавни лист нема сматрати земљишнокњижним писменом, бележиће се на извештају земљишнокњижног суда број уписника Р и укратко наредба, која је издата. Нпр. „Р 38/30. Пријавни лист број 88/30. Списак земљишта I исправљен". Закључци, којима се решава о пријавном листу (земљишнокњижни закључци, закључци којима се наређује исправљање планова по § 166), имају се достављати не само особама, које се морају према садржини закључка обавестити, него и катастарској управи позивом на пријавни лист, и то преко пореске управе.

(4) У случају под в) састоји се извештај земљишнокњижног суда из ознаке списа, и из напомене „Поступак поведен". Нпр. „Дн. бр. 70/30. Поступак поведен".

(5) Ако пријавни лист даде повода, да се одмах донесе земљишнокњижни закључак, а да се осим тога поведе даљи поступак (нпр.. у случају, наведеном у § 165), онда ће се поступити најпре по 3 и 4 ставу, а истовремено саставити службени извештај и с њиме даље поступити под бројем уписника Р, којим ће се означити пријавни лист. На извештај земљишнокњижног суда катастарској управи ставиће се одговрајућа белешка, нпр. „Пријавни лист бр. 99/30. Деоба: Дн. бр. 823/30; пренос власништва: поступак поведен под Р 32/30".

(6) Преписи пријавних листова, на основу којих је извршен који упис у земљишној књизи, узимаће се у збирку исправа, а сам пријавни лист ће се вратити катастарској управи уз прилог отправка закључка.

§ 171.

Пријавни листови морају се по могућности скупљени онако како су суду стигли, вратити катастарској управи преко пореске управе, најдаље за тридесет дана.

§ 172.

(1) Кад се промене, пријављене једним пријавним листом, односе искључиво на земљишта, у погледу којих се води јавна књига код другога којега суда, нпр. деобе железничког добра, онда ће се пријавни лист упоредити са земљишнокњижним плановима и списковима земљишта I и II, а доставити другом суду уз саопштење о резултату упоређења. Катастарска управа ће се о томе обавестити дописом (писмом), а у случају, ако је препис пријавнога листа стигао у два примерка, на једном примерку преписа.

(2) Уколико се наредбе земљишнокњижног суда имају провести у плановима и списковима и онога суда, у чијем се подручју налази земљиште, земљишнокњижни ће суд о својим наредбама обавестити тај суд. Ово ће се провођење наредити тек онда, кад стигне поменуто обавештење.

§ 173.

(1) Ако се пријављене промене односе на земљишта, у погледу којих више судова воде земљишне књиге (нпр. отпис од железничког земљишта и припис улошку опште земљишне књиге), онда

ти судови морају поступати споразумно. Суд, којему је пријавни лист стигао, обазреће се пригодом својих извиђаја (преслушавања) и на службене радње, које мора да предузме други суд. Он мора томе суду доставити један препис пријавнога листа и препис оних записника, које је саставио и који су потребни за решавање, а уз то саопштити решење, које он намерава донети.

([2]) Ако се оба суда слажу, они ће издати сходне закључке. Ако се по мишљењу оба суда има дати налог, да се стање земљишне књиге доведе у ред, онда спада даљи поступак искључиво у дужност онога суда, код којега је уписано земљиште, које би се имало смањити.

([3]) Ако су оба суда различитог мишљења, меродавно је у првом реду мишљење онога суда, који сматра, да се мора извршити већа промена, нпр. да се изда налог по којем се стање земљишне књиге има довести у ред, а не само да се планови морају исправити. Чим тај закључак задобије правну снагу, он веже оба суда.

([4]) Оба суда обавестиће о својим наредбама катастарску управу, преко пореске управе.

В. Уписи на основу оставинске расправе и извршног поступка

§ 174.

([1]) Ако оставински суд утврди, да је упис права власништва изостао (§ 85 Ззк), а земљишна књига се води код другог којег суда, оставински суд известиће тај суд о стању ствари; ако пак земљишну књигу води сам оставински суд, саставиће се о томе службени извештај. Даљи поступак спада у дужност земљишнокњижног суда (земљишнокњижног одељења). Службени извештај добија први редни број списа Р, који се мора основати. У осталом поступаће се по наређењима § 162.

([2]) Ако су земљиште или савласнички удео земљишта продати на принудној дражби, онда ће се поступати према ставу 1, кад постане закључак о раздеоби куповнине (највеће понуде) правноснажним, а купац није међутим сам замолио за укњижбу власништва и за избрис забележби, које се тичу дражбеног поступка (§ 199 Ип).

§ 175.

Ако су у току оставинске расправе основи уписа у земљишну књигу утврђени у облику, који одговара условима укњижбе (нпр. исправом о уручењу заоставштине, одобрењем исправе о деоби заоставштине од стране оставинског суда, уговором о купњи или размени, исправом о брисању, списима о дражби или слично, или ако према стању списа а по § 41 Ззк постоје претпоставке за укњижбу брисања права које је за оставиоца уписано за време трајања његовог живота), онда ће се наредити укњижење по § 84 Ззк по службеној дужности, осим ако је странка у законском року замолила за упис. Рок износи шест недеља од дана, када је уручење заоставштине постало правноснажним.

§ 176.

([1]) Уписи, који се морају извршити по службеној дужности, односе се на сва књижна права наведена у § 9 Ззк, као и на њихово брисање. Због тога ће се уписати, односно пренети или избрисати не само власништво, већ и заложна права, служности и реални терети. Закону одговара, да се учини у том погледу све, што се може учинити са сигурношћу и без нарочитих тешкоћа.

([2]) Уписивање по службеној дужности ипак је допуштено само онда, ако се исправе, које су за дозволу уписа потребне, налазе код суда, или ако је основ за упис која одлука оставинског суда.

§ 177.

([1]) Ако су странке сложне, да се резултат оставинске расправе у земљишну књигу упише по службеној дужности, али оне не донесу потребне преписе, целисходно је препоручити им у току оставинске расправе, да донесу таксене марке, које су потребне да се направе препис исправе о уручењу заоставштине и други преписи, који се евентуално морају узети у збирку исправа или доставити пореској власти. Странке су овлашћене одређи се достављања отправка исправе о уручењу заоставштине, који је њима намењен, и одредити тај отправак за збирку исправа.

([2]) Ако наследник има да преузме заоставштину са обавезношћу, да делове наследства или легате других оставинских овлашћеника земљишнокњижно обезбеди или да заоставштину преузме под другим противобавезностима или

ограничењима, оставински ће суд већ у току оставинске расправе настојати, да буду дате претпоставке за примењивање § 107 Ззк у погледу истовременог уписивања међусобних права и да се на овај начин омогући уписивање по службеној дужности.

([3]) Ако се уписивање по службеној дужности не би могло вршити због тога, што оставилац није уписан као књижни овлашћеник, поступиће се по § 162.

§ 178.

([1]) Протек рока, одређеног у § 84 Ззк, мора писарничко оделење оставинског судије надзирати. У ту сврху писарничко оделење оставинског судије уписаће га у бележницу за рокове. То се надзирање рока наређује налогом: „Ради уписивања у земљишну књигу бел. рок. 1-XII–1931". На овом ће се налогу видљивим учинити, да је и под којим је редним бројем рок у бележници за рокове уписан.

([2]) Чим протече забележени рок, писарничко оделење има се, ако му брисање рока у бележници за рокове није већ раније било наложено, по службеној дужности старати, да се донесе закључак о довођењу земљишне књиге у ред. У том циљу оно мора судији поднети званичну белешку по следећем узору:

Пословни број .....

Уручење од .....

Дан правноснажности .....

Свршетак шестнедељног рока .....

Званична белешка на основу бележнице за рокове, редни број ....

До данас нису тражени уписи у земљишну књигу, који би се имали провести на основу оставинске расправе иза М.М. умрлог дана .....

Послато писарничком оделењу за земљишнокњижне ствари (земљишнокњижном уреду) дана .....

Датум

([3]) Ако странка поднесе исправе, на основу којих се имају извршити уписи, или ако она наручи потребне преписе и за њих донесе прописане таксене марке, писарничко оделење ће се већ пре протека рока од шест недеља старати, да се поменути закључак донесе. У том случају писарничко оделење мора судији поднети званичну белешку по следећем узору:

Пословни број .....

Уручење од .....

Дан правноснажности .....

(Странка се одрекла доставе)

Званична забелешка

Данас ..... у ..... сати ..... мин. поднео је Н.Н. у циљу укњижења: исправу о уручењу заоставштине (званичну потврду) – и отправак (препис) поравнања – у оставинској ствари иза М.М. умрлог дана.....

Такса по т. бр. 44 у износу од ..... дин. .... пара у таксеним маркама наплаћена – није наплаћена.

([4]) Службене белешке означене у ставу 2 и 3 сматраће се за земљишнокњижни суд као земљишнокњижна писмена. Због тога оне се морају пре но што буду поднесене судији, доставити преко пријемне канцеларије водиоцу земљишне књиге, да их упише у дневник и да стави на њих извештај о стању земљишне књиге.

([5]) Ако није који други суд надлежан за доношење закључка, којим се стање земљишне књиге доводи у ред, онда то спада у дужност оставинског судије.

([6]) Према томе изворник закључка о уписивању у земљишну књигу спада у оставински спис; али је ипак препоручљиво да се један отправак закључка узме у земљишнокњижне списе, ако је оставински суд уједно и земљишнокњижни суд. Ако странке одреде, да се изворник исправе о уручењу заоставштине узме у збирку исправа, и у ту сврху се одрекну достављања те исправе као и правнога лека против закључка о уручењу заоставштине, онда се може, уколико се томе не противи § 84 Ззк, уписивање у земљишну књигу вршити одмах чим је донесен закључак о уручењу заоставштине; у том случају уписивање у бележницу за рокове изостаје.

([7]) Ако странка не поднесе изворну исправу нити наручи службене преписе уз полог прописаних таксених марака (§ 177), преписи ће се направити по службеној дужности. У томе ће се случају наплаћивати од странке двострука такса, одређена за службено оверене преписе (§ 84 Ззк). Ако се странка томе налогу не одазове, доставиће се о томе пријава пореској власти.

([8]) Кад оставински судија, по службеној дужности или по молби странака, доне-

се закључак, којим се дозвољавају сви књижни уписи, који се имају надзирати по службеној дужности, или кад он у случају, ако је за доношење тога закључка надлежан други који суд, буде обавештен, да је земљишнокњижни суд тај упис дозволио, онда он даје налог: „Бел. рок. (или Кал) због извршења уписа брисати".

Г. Отписивање отцепљених делова мале вредности

§ 179.

([1]) Посведочење катастарске управе у смислу § 13 Ззд обухватаће само предлог за проведење отписа и приписа у земљишној књизи, а ако је у питању пренос власништва, још и наслов за стицање власништва. Остале претпоставке, наведене у § 81 Ззк отпадају. Због тога нарочито није потребна изјава у смислу § 39 став 1 слово б) Ззк. Према томе довољно је посведочити, да је отцепљени део, који је означен на копији плана, стечен купњом, разменом и слично, а није потребно навести остале услове уговора.

([2]) Посведочење састављаће катастарска управа по правилу по следећем узору:

„У име катастарске управе у ..... рађено на лицу места у катастарској општини ..... селу ..... дана .....

Приступили су:

1) Милошевић Николин Петар, земљорадник у Селу кбр. 4;

2) Бранковић Јованов Коста, земљорадник у Селу кбр. 10,

чију истоветност су потврдили Аврамовић Марков Јован, начелник општине Село, и Трифуновић Миланов Живојин, земљорадник у Селу кбр. 41, и споразумно очитају, да је Милошевић Николин Петар део земљишта 134 у површини од 50 m^2 уписаног у улошку 26 катастарске општине Село, који је део у копији плана означен бројем $\frac{28}{2}$ (у скици) премеравања словима А, Б, В, Г), продао у јесени 1930 Бранковићу Јовановом Кости за 320 динара, да би тиме био повећан његов врт.

Оба предлажу, да се отцепљени део од првобитнога земљишта отпише без преноса терета и да се припише улошку 33 катастарске општине Село, (да се споји са земљиштем 133 уписаним у улошку 33 к.о. Село).

Ово је посведочење ослобођено такса по § 34 бр. 2 Ззд.

Прочитано и потписано.

Потписи: сведоци истоветности:

Аврамовић Марков Јован,

Трифуновић Миланов Живојин.

Потписи:

Милошевић Николин Петар,

Бранковић Јованов Коста.

Антић Петров Марко,

геометар катастарске управе".

§ 180.

Катастарска управа доставља суду пријавни лист са копијом плана и са посведочењем по § 179 као и један препис пријавног листа и два преписа посведочења, а истовремено саопштава:

1) Однос површине између отцепљеног дела и непрекинутога дела земљишнокњижног тела, којега се отцепљени део има отписати.

2) Износ, за који се вредност земљишта, која остају при земљишнокњижном телу, снизује услед отписа. За ово није потребна формална процена. Довољно је утврђење, да смањење вредности очевидно не прелази износ од хиљаду динара. Али при томе се мора дакако узети у обзир не само вредност самог отцепљеног дела, већ и то, да ли отцепљењем нису оштећени приступачност осталога дела или господарење на њему итд.

§ 181.

Отпис и припис ће се дозволити, ако у погледу утврђења катастарске управе нема никакве сумње и ако за последњих пет година није био извршен који отпис без преноса терета по § 13 Ззд. У закључку навешће се утврђења, наведена у § 180. Отправку, намењеном пореској управи, приложиће се препис посведочења катастарске управе. Изворник посведочења вратиће се катастарској управи.

Д. Аграрне операције

§ 182.

Уколико није у погледу појединих поступака за аграрне операције законом што друго наређено, важе за аграрне операције наређења §§ 183 до 189.

§ 183.

Чим земљишнокњижни суд прими саопштење аграрне власти, да су одређена земљишта постала предметом поступка за аграрне операције, мора то саопштење уписати у дневник, затим преписе прибити у просторији земљишне књиге и на судску таблу, а увођење дотичног поступка видљивим учинити у улошцима свих земљишта, која су узета у поступак. Исто вреди и онда, ако земљишнокњижни суд доцније буде обавештен, да су још и друга земљишта узета у поступак. Ако власништво на земљишту, узетом у поступак, припада свагдашњим власницима одређених других земљишнокњижних тела, увођење поступка ће се видљивим учинити и у улошцима тих земљишнокњижних тела. Ако се уписи морају у главној књизи провести у великом броју, могу се они извршити штамбиљем. О упису обавестиће се само власници.

§ 184.

([1]) Земљишнокњижна писмена, која се односе на земљиште, узето у поступак, а о којима у време кад је стигло саопштење, поменуто у § 183, још није *решено*, даље сва доцнија таква земљишнокњижна писмена, која стижу до објаве свршетка аграрног поступка, морају се заједно са нацртом земљишнокњижног решења, које се има донети, још пре уписивања у земљишну књигу доставити аграрној власти ради одлучивања о томе, да ли се дозвољени упис слаже са аграрном операцијом.

([2]) Ово *не* вреди:

1) У погледу земљишнокњижних писмена, која суд одбија из приватноправних разлога;

2) У погледу земљишнокњижних писмена, која имају за предмет уписе или брисања заложних права, даље забележби особних односа, хипотекарне тужбе, отказа или пак уписе у извршном поступку.

§ 185.

([1]) Ако аграрна власт сматра, да се предложени упис, који је према нацрту земљишнокњижног намеравани упис не слаже са аграрном операцијом, онда ће она одмах јавити земљишнокњижном суду, да је сагласна.

([2]) Ако одлука аграрне власти гласи, да се намеравани упис не слаже с аграрном операцијом, онда се та одлука саопштава земљишнокњижном суду тек онда, кад је постала правноснажном. Земљишнокњижни суд *везан* је за одлуку аграрне власти и мора је узети као основ својој одлуци.

§ 186.

([1]) Ако би суд другог или трећег степена намеравао дозволити упис, који земљишнокњижни суд није дозволио из једног од разлога, наведених у § 184 став 2 бр. 1, онда и тај суд мора сходно § 184 издејствовати одлуку аграрне власти.

([2]) Да би суд вишег степена могао сазнати, да је дотично земљишнокњижно тело сасвим или делимично узето у поступак за аграрну операцију, мора се код таквих рекурса у извештају о стању земљишне књиге навести и чињеница, да је увођење поступка видљивим учињено.

§ 187.

([1]) Од сваког закључка издатог по земљишнокњижним писменима, која су аграрној власти била саопштена ради одлучивања по §§ 184 и 185, доставиће се један отправак аграрној власти.

([2]) Кад се отвори нов земљишнокњижни уложак, послаће се аграрној власти осим тога заједнички извадак, а кад су у питању деобе земљишта, онда и деобни план.

§ 188.

Чим је поступак за аграрну операцију проведен, доставиће се земљишнокњижном суду сва помагала (§ 195), која су потребна, да се земљишнокњижно стање доведе у ред. Ако не долази у обзир ново оснивање земљишне књиге, провешће се потребни књижни уписи по службеној дужности и без преслушања учесника, пошто су помагала упоређена са земљишном књигом и земљишнокњижним плановима, и пошто су евентуална несагласја уклоњена. Као исправа, на којој се оснива упис, навешће се одлука аграрне власти.

§ 189.

Упис којим је увођење поступка видљивим учињено, брисаће се по службеној дужности, чим буде поступак обустављен, или буду промене, проузроковане аграрном операцијом, проведене у земљишној књизи или чим буде утврђено, да промене у земљишној књизи не долазе у обзир.

Ђ. Оснивање земљишне књиге

1. Опште наређења

§ 190.

([1]) Оснивање земљишне књиге долази у обзир:

1) у крајевима, где земљишне књиге уопште не постоје;

2) услед аграрних операција;

3) ако су постојећа земљишна књига или њезин један део уништени услед пожара или на други који начин или су се изгубили или су постали неупотребљиви (обнављање земљишне књиге), убројивши овамо и случајеве поменуте и § 62 став 3 Зозк;

4) ако се земљишна књига има допунити уписом појединог земљишта, које још није уписано ни у једној јавној књизи (допуњавање земљишне књиге).

([2]) У свима наведеним случајевима има се вршити и поступак за исправљање земљишних књига по прописима §§ 36 до 60 Зозк, али у случају, наведеном под бр. 1 предњега става, а тачније одређеном у § 191, пазећи на изузетке предвиђене у §§ 61 и 88 Зозк и на Упутство поменуто у § 191, а у случајевима наведеним под бр. 3 и 4 предњег става, пазећи на изузетке, означене у §§ 69 одн. 68 Зозк, и на наређења §§ 199 до 204 одн. §§ 205 до 211 овога Правилника.

§ 191.

У погледу првог оснивања земљишних књига на подручју Апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици, ближи прописи већ су издати Упутством Министра правде бр. 70760 од 19. јула 1930, Службене новине 178-LXVI/390. На то се оснивање следећи прописи не односе. У случају, кад би се показала потреба, да се још у другим којим крајевима приступи првом оснивању земљишних књига, издаће се ближа Упутства за то посебном уредбом. Наређења следећих параграфа односе се дакле само на случајеве, наведене под бр. 2 до 4 § 190. Олакшице које су тим наређењима установљене, оснивају се на овлашћењу § 68 став 1 и § 69 Зозк.

§ 192.

Уколико председник апелационог суда није у смислу § 15 став 3 Зозк наредио што друго, оснивање или допуњавање земљишне књиге провешће земљишнокњижни судија онога суда, код којега се води земљишна књига, која има да се наново оснује или допуни.

§ 193.

Ново оснивање земљишне књиге наређује апелациони суд одлуком, коју има да одобри Министар правде (§ 62 став 3 Зозк).

§ 194.

([1]) Сва писмена, која се тичу оснивања земљишне књиге једне катастарске општине, узимају се у исти спис, који ће се уписати у регистар Р. Ако је то целисходно ради лакшег прегледа, појединa се писмена могу, без обзира на ред, по којем су она стигла, у овом заједничком спису скупити по стварним групама, снабдети посебним омотом и означити редним бројевима, који су састављени из броја групе (бројитеља) и из реднога броја писмена. Ако нпр. писмено, које стигне за спис Р. 15/30, има да добије редни број 16, а спада у трећу групу тог списа, онда је пословни број тога писмена Р $\frac{15/30}{3/16}$.

([2]) Целисходно је нпр. да се писмена, која се односе на оснивање уопште (нпр. позиви општинама да именују поузданике), скупљају у посебној стварној групи. Ако је унапред утврђено која ће се земљишнокњижна тела оснивати и које ће бројеве уложака она добити, онда се могу и на том основу одвојити посебне групе и скупљати сва писмена, која се односе на известан уложак. Али у свим таквим случајевима мора се нарочито пазити, да се попис списа, прописан Судским пословником, пажљиво води и да се тачно наведе место, где се писмено може наћи.

2. Оснивање нове земљишне књиге услед аграрних операција

§ 195.

([1]) Чим одлука апелационог суда, да се земљишна књига услед које аграрне операције има наново оснивати, од Министра правде буде одобрена (§ 193), апелациони суд ће помагала, која је примио од аграрне власти, послати председнику окружног суда, који их доставља суду, надлежном за оснивање.

([2]) Та су помагала следећа:

1) копија нових планова;

2) састав свих земљишнокњижних уложака уз навођење бројева земљишта,

која су узета у поступак, као и земљишта, која су ступила на место односних првобитних земљишта;

3) уписи у листовима сваког појединог улошка као и уписи у списку земљишта II;

4) препис главног акта о аграрној операцији.

§ 196.

Помагала, послата од аграрне власти, упоредиће се са земљишном књигом и земљишнокњижним плановима. Евентуална несагласја уклониће се у споразуму са аграрном влашћу.

§ 197.

Код оснивања нове земљишне књиге суд је везан за одлуке аграрне власти.

§ 198.

Кад се решава о приговорима (§ 30 Зозк), мора се поступати споразумно са аграрном влашћу.

3. Оснивање услед уништења земљишне књиге

§ 199.

([1]) Ако земљишна књига, истина, није сасвим уништена, већ су уписи још читљиви, али је књига ипак неподесна за трајну употребу, онда ће се она преписати (§§ 26 и след.).

([2]) Ако су уништени само поједини делови, ново оснивање ће се ограничити на те делове (§ 69 Зозк). Због тога поступак за оснивање може се односити и на обнављање појединих листова, нпр. једног пописног листа или једног улошка. У таквим се случајевима препоручује, да се о увођењу поступка обавесте овлашћеници, уколико се они могу разабрати из читљивих листова.

§ 200.

([1]) Судија који руководи оснивањем земљишне књиге, стараће се, да буде почетак радова свима заинтересованим круговима што је могуће познатији. Ради тога се препоручује, да се, осим прогласа прописаног по § 18 став 2 Зозк, уврсте сходна саопштења и у дневне новине и да се обавесте кредитни заводи, адвокатске и бележничке коморе као и општине, које долазе у обзир, а, ако су у главном у питању земљишта, која су намењена пољској или шумској привреди, онда и аграрна власт као и надлежна пољопривредна односно шумска корпорација (§ 19 став 1 Зозк). При томе ће се скренути пажња на то, да странке могу поднети суду нацрте земљишнокњижних уложака, које су оне саме саставиле и којима ће оне прикључити изворнике или оверене преписе потребних земљишнокњижних извадака, судских закључака и исправа (§ 17 став 2 Зозк).

([2]) Осим тога обавестиће се надлежна катастарска управа са молбом, да она судији, који руководи оснивањем земљишне књиге, у погледу дотичне катастарске општине одмах саопшти све промене, за које је она сазнала и које би могле бити предметом уписивања у земљишну књигу.

§ 201.

([1]) Судија, који руководи оснивањем земљишне књиге, прибавиће копије катастарских планова и саставити на основу катастарских операта списак земљишта I, као и азбучни (абецедни) списак власника. Ако је то целисходно, може се основати и списак кућних бројева и табела земљишта, која су била уписана у појединим улошцима уништене земљишне књиге.

([2]) Помагала ће се међусобно упоредити у погледу потпуности и сагласности, а, ако је то потребно, она ће се у споразуму са катастарском управом допунити или исправити. У том циљу основаће се списак несагласја у два примерка. Један ће се примерак од времена до времена достављати катастарској управи у циљу, да се несагласја уклоне. Случајеви, о којима буде коначно решено, означиће се као коначно решени (§ 119 став 1) на примерку, који остаје код суда.

§ 202.

([1]) Извиђаји се протежу на испитивање помагала у погледу свих уписа, који се морају извршити у земљишној књизи.

([2]) У случају несагласја у погледу саставних делова добра, уписаних у пописном листу, поступаће се споразумно са катастарском управом. То бива или на тај начин, да се случај унесе у списак несагласја или на тај начин, да се у споразуму са катастарском управом одреди катастарски чиновник, који има да врши потребне извиђаје на лицу места (§ 22 бр. 1 Зозк). Последње се препоручује нарочито онда, кад је према ста-

њу ствари очекивати, да ће наступити више таквих случајева.

([3]) Кад обавезаник не приговара, за доказивање којега права биће по правилу довољно, ако се докаже, да је оно било у уништеној земљишној књизи уписано. Ако је у питању власништво, биће уопште довољно, да поседник докаже, да је вероватни власник (публицијански поседник у смислу Грађанског законика), ако дакле докаже, да је стекао посед на основу ваљаног наслова и на истинит начин (а не силом, лукавством или молбом).

§ 203.

([1]) Уколико као власници долазе у обзир јавноправне корпорације, мора се пазити на ово:

1) Код земљишта, која су у приватном власништву државе, уписаће се као власник „Државно добро", а уз то ставити грана управе, којој припада земљиште (§ 163 став 2).

2) Земљишта католичког верског фонда уписиваће се на име тога фонда.

3) Земљишта српске православне цркве и појединих њених саставних делова као што су епархија, црквена општина, манастир, или њених самосталних установа (задужбине, самосталне установе, храмови), и црквене споредне установе, уписиваће се на име српске православне цркве или саставног дела или установе, уколико не постоји посебни који наслов, на којем је основано право власништва других особа (чл. 3 Закона о српској православној цркви од 8. новембра 1929. год. Службене новине бр. 269-CIX/543).

4) Исто тако ће се земљишта католичких цркава и црквених споредних завода уписивати на име односне цркве или односног споредног завода, уколико не постоји посебни који наслов, на којем је основано право власништва других особа, само се мора поред ознаке обреда (римокатолички, гркокатолички) навести и хијерархијски степен цркве или завода као и патрон, по којем се они називају, нпр. „Римо-кат. жупска црква Светог Петра у .....".

5) Пропис под бр. 4 сходно ће се примењивати и на католичке надарбине (пребенде), нпр. „Римо-католичка Турковићева надарбина у .....". Код жупских цркава и жупских надарбина, које су инкорпориране којем самостану, као власник неће се уписати самостан, већ „Жупска црква (Жупска надарбина), инкорпорирана самостану .....".

У свима случајевима поступаће се са имовином надарбине одвојено од црквене имовине; спајање земљишта обеју врсти у једно земљишнокњижно тело није допуштено.

6) Код земљишта католичких верских редова и корпорација (самостана, самостанских цркава) долази у обзир, да духовна удружења као таква правно не постоје, већ само поједине њихове насеобине. Због тога се власништво на таквим земљиштима има уписати на име појединe насеобине (местне јединице) нпр. на име самостана, конвента итд.

7) Као власник земљишта исламске верске заједнице, и појединих установа, предвиђених Уставом исламске верске заједнице, по правилу ће се уписивати Исламска верска заједница односно поједине њене установе (§ 6 Закона о Исламској верској заједници од 31. јануара 1930. год., Службене новине бр. 29-X/50).

8) Уколико се не докаже власништво кога другога, уписаће се као власници:

Код евангеличко-хришћанских цркава и црквених споредних завода аугзбуршког и реформираног хришћанског вероисповедања (калвина), дотична црквено-самоуправна тела (црквена општина, сениорат, дистрикти, земаљска управа) и поједине установе признате Црквеним уставом као самосталне (§ 4 Закона о евангеличко-хришћанским црквама и о реформираној хришћанској цркви Краљевине Југославије од 16. априла 1930., Службене новине бр. 95-XXXVII/204); код јеврејских богомоља и споредних завода дотична јеврејска вероисповедна општина, односно Савез јеврејских вероисповедних општина или Удружење ортодоксних јеврејских вероисповедних општина (чл. 3 Закона о верској заједници Јевреја у Краљевини Југославији од 14. децембра 1929., Службене новине бр. 301-CXXVII/624).

9) Код гробаља, уколико не спадају под споредне заводе које цркве, духовне заједнице или верског друштва (бр. 4 до 8), или нису у власништву које жупске или куратске општине, долази у обзир нарочито власништво управне општине или више њих.

10) Јавне опште народне школе (школске зграде) уписују се на име дотичне школске општине као самосталне јуристичке особе, уколико не постоји власништво државе или друге особе, основано на посебном наслову.

11) Земљишта задужбина, које постоје за сврхе које цркве, школе или друге јавне установе, неће се уписивати на име тих завода, него на име саме задужбине као нарочито правне особе.

12) У погледу путова углавном се имају разликовати: државни путови, даље бановински путови првога реда, бановински путови другога реда или срески путови, општински путови првога и другога реда, приступни путови ка железничким станицама, а најзад и приватни путови (§§ 1 и 4 Закона о државним путовима од 8. маја 1929. „Службене новине" бр. 110-XLV/243, §§ 2 и 10 Закона о самоуправним путовима од 8. маја 1929. „Службене новине" бр. 110-XLV/244 и Закона о изменама и допунама овом закону од 30. маја 1930. „Службене новине" бр. 128-XLIX/271). Нпр. гласиће упис државног пута: „Државни пут", упис бановинског пута другога реда или среског пута: „Бановински пут другога реда" или „Срески пут".

§ 204.

Записник о извиђајима садржаваће само резултат расправа и битне изјаве странака. Ако је судија, који руководи оснивањем земљишне књиге, морао да одлучи о предлозима странака, који су међу собом у противности, или да одлучи противно приговорима учесника, онда се морају забележити и сви предлози странака, докази као и одлука са разлозима.

4. Допуњавање земљишне књиге

§ 205.

([1]) Допуњавање земљишне књиге бива онда, кад се покаже, да се код оснивања превидело какво земљиште који би морало према § 1 став 1 Зозк по службеној дужности унети у земљишну књигу, даље кад једно земљиште престане бити јавно добро и мора се због тога по § 1 Зозк уписати, затим, кад се по § 1 став 2 Зозк предлаже, да се унесе у земљишну књигу земљиште, које је јавно добро.

([2]) Предлог за уписивање земљишта, које је још јавно добро (§ 1 став 2 Зозк), није везан за какав облик. У свим другим случајевима уписивање се мора наредити по службеној дужности, без посебнога предлога. То важи нарочито онда, кад делови јавнога добра прелазе у приватно власништво, и кад је то пријављено пријавним листом.

§ 206.

([1]) Извиђаји (§§ 18 и след. Зозк) ће се по правилу вршити код суда. На извиђаје позваће се особно сви познати учесници.

([2]) Извиђајима има се утврдити, што је потребно по § 22 Зозк; нарочито ће се изнаћи:

1) да ли земљиште има да сачињава самостално земљишнокњижно тело или да буде спојено са већ постојећим земљишнокњижним телом, а, у другом случају још и то,

2) да ли оно има да сачињава самостално земљиште (самосталну парцелу) или се има спојити са другим којим земљиштем.

([3]) Извидеће се и то, да ли је било земљиште, које треба уписати, јавно добро, тј. да ли је служило општој употреби, даље кад и на основу којега правнога посла је прешло у приватно власништво и да ли на њему припадају другим особама стварна права. При извиђајима морају се узимати у обзир и расправе, које су се провеле, кад се је земљишна књига о дотичном земљишту првобитно оснивала. Та ће се чињеница утврдити службеном белешком.

§ 207.

Пошто су извиђаји проведени, саставиће се одмах нацрт земљишнокњижног улошка, ако земљиште има да сачињава самостално земљишнокњижно тело; у противном ће се случају нацрт уписа ставити у образац за земљишнокњижне изватке, у које ће се осим тога унети сви књижни уписи, који су потребни за просуђење стања ствари.

§ 208.

Нацрт, предвиђен у § 207, поднеће се апелационом суду преко председника окружнога суда (§ 36 Зозк). Нацрту приложиће се копија плана и списи о извиђајима као и изјава, да ли може поступак за исправљање земљишне књиге изостати (§ 68 Зозк).

§ 209.

Ако се земљиште, које се има уписати, припиће којем земљишнокњижном телу, забележиће се увођење поступка за исправљање земљишне књиге у другом одељку пописнога листа. После свршетка поступка за исправљање та ће се забележба избрисати по службеној дужности.

§ 210.

([1]) Ако се по § 10 Зозк предложи, да се упише власник јавнога добра (§ 7 став 2), извиђаји о власништву ће се повести по службеној дужности. Ако се на тај начин власништво предлагача утврди, унеће се дотични упис у нацрт земљишнокњижног улошка. Ако средствима ванпарничног поступка није могуће утврдити, да је предлагач власник, предлог ће се одбити.

([2]) Предлог по § 10 Зозк може се поднети после отварања земљишне књиге. Он ће се најпре уписати у регистар Р, али са закључком, којим се наређује упис, поступаће се као са земљишнокњижним писменом.

§ 211

Кад се земљишта, која као јавно добро нису уписана у земљишној књизи, упишу пригодом уписивања путне или водно-грађевинске направе, поступаће се по § 18 став 2 Ззд. У том случају није потребно поднети списе апелационом суду. Поступак за исправљање неће се вршити (§ 68 став 2 Зозк).

5. Поступак за исправљање земљишне књиге

§ 212.

Земљишнокњижним улошцима, који се морају по § 36 Зозк поднети апелационом суду, приложиће се списи о оснивању, планови као и спискови земљишта и особа.

§ 213.

Ако није у питању прво оснивање земљишних књига, поступак за исправљање, поведен у погледу земљишне књиге једне катастарске општине, обухвата начелно и споредне саставне делове земљишнокњижног тела, уписаног у дотичној земљишној књизи, који делови леже у другим катастарским општинама. Због тога се пријаве, које се односе на такве споредне саставне делове, не могу износити у поступку за исправљање, који се врши у погледу земљишне књиге оне општине, у којој ови делови леже. Али при томе мора се имати у виду пропис § 3 Зозк, по којем једно земљишнокњижно тело у будуће не може више обухватати земљишта, која се не налазе у истој катастарској општини. Према томе треба се старати, да поменути споредни саставни делови буду унесени у земљишну књигу катастарске општине, у којој они леже, и то или отварањем посебних земљишнокњижних уложака или, ако је то могуће, приписивањем већ постојећим земљишнокњижним улошцима. Ако се земљишна књига катастарске општине, у којој лежи саставни део земљишнокњижнога тела, води код другог којег суда, досадашњи земљишнокњижни суд мора поступати споразумно са тим судом и све потребно наредити, да се удовољи пропису § 3 Зозк.

§ 214.

На предлоге у поступку за исправљање сходно ће се примењивати наређења § 94 Ззк.

§ 215.

([1]) Ако се права власништва пријаве у погледу појединих саставних делова земљишнокњижног тела, мора се у пријави навести и то, да ли се има потребни отпис извршити без преноса терета или са преносом терета.

([2]) Пријава права власништва забележиће се у власничком листу или у другом одељку пописнога листа према томе, да ли је право власништва пријављено у погледу целога земљишнокњижнога тела или само једног саставног тела земљишнокњижног тела.

§ 216.

Предлози у поступку за исправљање (§§ 40 и 47 Зозк), службени извештаји, поднети после отварања земљишне књиге, као и уопште земљишнокњижна писмена, која стигну после отварања земљишне књиге, неће се више узимати у спис о оснивању земљишне књиге. Уколико се услед таквих писмена има повести расправа (нпр. по § 41 Зозк), она ће се уписати како у уписник Р тако и у дневник. Ако дође у обзир само који упис у земљишну књигу (нпр. по § 46 Зозк), писмено ће се уписати само у дневник.

IV. ПРЕЛАЗНА И ЗАВРШНА НАРЕЂЕЊА

§ 217.

([1]) Од дана ступања на снагу овога Правилника престају се важити сви правилници, све уредбе, наредбе, упуте и други прописи уредбодавних власти, који уређују предмете овога Правилника, а која су њему противни.

([2]) На снази остају нарочито прописи:

1) о условима, под којима се деобни планови, које није саставила катастарска власт, могу прогласити подеснима, да служе као основ земљишнокњижним деобама;

2) о уписивању радицираних обрта у земљишне књиге;

3) о провођењу закона аграрно-политичке садржине у оквиру означеном у § 182;

4) на подручјима Апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици: Упутство Министра правде број 70760 за прво оснивање земљишних књига од 19. јула 1930. „Службене новине" бр. 178-LXVI/390, све док радови, предвиђени тим Упутством, не буду закључени;

5) на подручјима Виших земаљских судова у Љубљани и Сплиту: сви прописи, издати на основу Закона о праву грађења од 26. априла 1912 Л.Д.З. бр. 86, а нарочито наредба од 11. јуна 1912. Л.Д.З. бр. 114 и решење од истог дана, обнародовано у Листу наредаба Министарства правде бр. 28, даље сви прописи издати на основу царске наредбе од 19. марта 1916. Л.Д.З. бр. 69 о стицању стварних права на неуписаним земљиштима и грађевинама, нарочито наредба Министра правде од 26. марта 1916 Л.Д.З. бр. 87.

([3]) Уколико се наређења овог Правилника с обзиром на њихову садржину и још постојеће законе не могу одмах примењивати, остају још даље на снази прописи, који се односе на властелинске књиге (§ 72 Зозк), на рудничке књиге и на земљишне књиге железница и јавних канала.

([4]) На подручјима на којима земљишне књиге већ постоје, наређења овога Правилника о оснивању и исправљању земљишних књига (§§ 190 до 216), примењиваће се само утолико, уколико се по § 85 Зозк имају примењивати прописи тога закона.

§ 218.

([1]) Где закони или други прописи упућују на наређења, која су према § 217 стављена ван снаге, ступају одговарајућа наређења овога Правилника на место тих наређења.

([2]) Уколико се овај Правилник позива на прописе закона, који су већ обнародовани, а у време ступања на снагу овога Правилника још нису на снази (нпр. Грпп, Ип), имају се под овим прописима подразумевати одговарајући постојећи прописи. Ако таквих прописа нема, или се они не могу примењивати, има се, све док поменути закони не задобију обавезну снагу, сматрати, као да се Правилник на њих не позива.

([3]) Уколико се овај Правилник позива на наређења заједничког Судског пословника, који још није на снази, а све дотле, док он не ступи на снагу, сходно ће се примењивати прописи, који важе у време, кад овај Правилник ступа на снагу, а уколико се прописује уписивање писмена и уписнике предвиђене Судским пословником, односна писмена уписиваће се, док јединствени Судски пословник не добије обавезну снагу, у оне уписнике (регистре, протоколе, итд.), у које се данас уписују таква писмена.

([4]) До даље наредбе, обрасци, који одговарају досадашњим прописима, стављеним ван снаге а који се ипак дају употребити ако се они сходно допуне или исправе, могу се и на даље употребљавати уколико нема опасности да буде њихов садржај криво схваћен, али нови уписи у пословна помагала морају се вршити по новим наређењима.

§ 219.

([1]) Уколико се у Правилнику говори о судском оделењу за земљишнокњижне ствари (види нпр. §§ 27 и 34 Правилника), има се у оним подручјима, у којима по данашњем уређењу судова нису предвиђена засебна оделења суда, подразумевати судија који је одређен за решавање земљишнокњижних ствари.

([2]) Наређења о предавању земљишнокњижних писмена пријемној канцеларији вредеће до даље наредбе само на подручјима Виших земаљских судова у Љубљани и Сплиту. На осталим правним подручјима земљишнокњижна пис-

мена предаваће се непосредно водиоцу земљишне књиге. Старешина суда или чиновник који је одређен да отвори пошту дужан је да земљишнокњижна писмена која су стигла поштом одмах достави водиоцу земљишне књиге. Овај ће ставити белешку о пријему прописану у § 92 Правилника. У овим ће се случајевима књижни првенствени ред земљишнокњижног писмена управљати према тренутку кад је писмено стигло водиоцу земљишне књиге.

([3]) Пријемни сандучићи неће се за сада употребљавати (§ 93 став 2 и § 94).

§ 220.

Осим прелазних наређења, предвиђених у §§ 217, 218 и 219, морају се имати у виду и она прелазна наређења, која су у овај Правилник унета у вези са прописима о појединим предметима (нпр. у §§ 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 15 итд.).

§ 221.

Овај Правилник за вођење земљишних књига добија обавезну снагу на дан када добије обавезну снагу Закон о земљишнокњижним деобама, отписима и приписима, од 31. децембра 1930, а по потреби ће се допунити или изменити.

Бр. 18450
17. фебруара 1931. год.
Београд

Министар правде
Др М. Сршкић с.р.

Зк. обр. бр. 1 (§ 12 Пзк) Страна . . . . .

Катастарска општина . . . . . .

А. ПОПИСНИ ЛИСТ.

БРОЈ ЗЕМЉИШНОКЊИЖНОГ УЛОШКА . . .

Први одељак

Ред. бр.	Број земљишта (парцеле)	ОЗНАКА ЗЕМЉИШТА	Површина према катастру			Примедбе
			ха	а	м²	

Страна . . . . .

Други одељак

Ред. бр.	У П И С И	Примедбе

Зк. обр. бр. 2 (§ 20 Пзк) Страна . . . . .

Б. ВЛАСНИЧКИ ЛИСТ.

БРОЈ ЗЕМЉИШНОКЊИЖНОГ УЛОШКА . . . .

Ред. бр.	У П И С И	Примедбе

Зк. обр. бр. 3 (§ 21 Пзк)

В. ТЕРЕТНИ ЛИСТ.

БРОЈ ЗЕМЉИШНОКЊИЖНОГ УЛОШКА . . . .

Ред. бр.	У П И С И	Динара	Пара	Примедбе

Зк. обр. бр. 4 (§ 34 Пзк)

БЕЛЕЖНИЦА О ПРЕПИСИВАЊУ УЛОЖАКА.

Катастарска општина	Број улошка	Дан наредбе за преписивање и потпис старешине суда	Име чиновника, који је вршио преписивање	Дан упоређивања са старим улошком и потпис водноца земљишнокњиге	Примедбе
1	2	3	4	5	6

Зк. обр. бр. 5 (§ 54 Пзк)

БЕЛЕЖНИЦА О УЦРТАВАЊУ ПРОМЕНА У ЗЕМЉИШНО КЊИЖНИМ ПЛАНОВИМА

Ред. број	Дан и пословни број закључка земљишнокњижног суда	Катастарска општина	Број земљишта за која се има извршити уцртавање у земљишнокњижном плану	Дан извршеног уцртавања	Потпис шефа катастарске украве
1	2	3	4	5	6

Зк. обр. бр. 6 (§ 97 и след. Пзк)

ДНЕВНИК ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИХ ПИСМЕНА.

Редни број	Дан пријема*	Име странке или власти, од којих је стигло земљишнокњижно писмено, и пословни број власти. Предмет.	Ознака земљишта, на које се односи земљишнокњижно писмено	Дан судијског решења	Дан, којега је упис у земљишној књизи извршен	Код земљишнокњижних писмена: особе, којима се има доставити по § 133 Зак. Код осталих земљишнокњижних писмена: пословни број	Достављено дана	ПРИМЕДБА
1	2	3	4	5	6	7	8	9

* у пријемној канцеларији, односно где ове нема, у земљишнокњижном уреду.

Зк. обр. бр. 7 (§ 63 Пзк)

СПИСАК ЗЕМЉИШТА I.

Б Р О Ј				
Редни	Земљишта (парцеле)	листа земљишнокњижног плана	Земљишнокњижног улошка	ПРИМЕДБЕ
1	2	3	4	5

Зк. обр. бр. 8 (§ 66 Пзк)

Катастарска општина . . . . . .

СПИСАК ЗЕМЉИШТА II.

Редни број	Број земљишта (парцеле)	ОЗНАКА ЗЕМЉИШТА	Површина према катастру			ПРИМЕДБЕ
			ха	а	м²	
1	2	3	4			5

Зк. обр. бр. 9 (§ 69 Пзк)

АЗБУЧНИ (АБЕЦЕДНИ) СПИСАК ОСОБА.

Породично, очево и рођено име власника или другог овлашћеника	Место становања	Број улошка, у којем је извршен упис	
		власништва	којег другог права
1	2	3	4

Зк. обр. бр. 10 (§ 62 бр. 6 Пзк)

СПИСАК НАРУЧЕНИХ ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИХ ИЗВАДАКА, ПРЕПИСА И СЛУЖБЕНИХ ПОТВРДА.

Редни број	Дан наруџбе	Породично, очево и рођено име странке, која је наручила	ПРЕДМЕТ НАРУЏБЕ			Извадак или се само испитати	Износ предатих таксених марака (Дин. | п.)	Дан израђења	Дан предаје	Потпис примаоца или потврда о отпослању	Примедбе
			Извадци из главне књиге		Преписи и службене потврде из главне књиге и преписи из збирке исправа						
			Катастарска општина	Уложак							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Зк. обр. бр. 11 (§ 70 став 1 бр. 1 Пзк)

ОПШТИ УПИСНИК Р.

Ред. број	Дан пријема	Власт или странка (породично, очево и рођено име)	Предмет	Решено дана	Примедба
1	2	3	4	5	6

Зк. обр. бр. 12 (§ 70 став 1 бр. 2 Пзк).

СПИСАК ОТПОСЛАТИХ СПИСА.

Дан отпослања	Пословни број списа	КОМЕ ЈЕ СПИС ОТПОСЛАТ	Очекује се повратак дана	Враћено дана	ПРИМЕДБЕ
1	2	3	4	5	6

Зк. обр. бр. 13 (§ 70 став 1 бр. 3 Пзк).

ПОСЛОВНИ КАЛЕНДАР.

РОЧИШТА		РОКОВИ		РОЧИШТА		РОКОВИ	
Пословни број списа	Примедба	Пословни број списа	Примедба	Пословни број списа	Примедба	Пословни број списа	Примедба

Зк. обр. бр. 14 (§ 70 став 1 бр. 4)

БЕЛЕЖНИЦА ЗА РОКОВЕ.

Редни број	Пословни број списа	ИМЕ ЛИЦА под старатељством, оставиоца заоставштине и т. д.	Предмет надзирања	ПРИМЕДБЕ
1	2	3	4	5

Зк. обр. бр. 15 (§ 143 Пзк) К. Дн бр. . . . . . .

ОБАВЕШТЕЊЕ.

Пошто није поднет — употребљив — препис исправе:

— — — — — — — — — — — — — — —

— — — — — — — — — — — — — — —

задржан је за збирку исправа изворник. Странка може задржану исправу подићи, чим донесе употребљив препис. Ако она то не учини до 31 маја идуће календарске године, сматраће се, да се одрекла повратка исправе и да је споразумна да се исправа увеже у збирку исправа.

Земљишнокњижни уред
среског суда у . . . .

Датум

. . . .

. . . .

ЗАКОН О ДРЖАВНОМ ПРЕМЕРУ И КАТАСТРУ И УПИСИМА ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА*

Глава I
ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим законом уређује се државни премер непокретности, катастар непокретности, катастар водова и уписи права на непокретностима, као и њихово одржавање и обнова.

Члан 2.

Државним премером непокретности (у даљем тексту: премер), у смислу овог закона, сматра се прикупљање и утврђивање података о непокретностима, као и вршење других послова утврђених овим законом.

Члан 3.

Непокретности, у смислу овог закона, јесу: земљишта, зграде, станови и пословне просторије као посебни делови зграда и други грађевински објекти (надземни и подземни).

Водови, у смислу овог закона, јесу: подземни и надземни водови (водовод, канализација, топловод, нафтовод, гасовод, електроенергетска мрежа, телекомуникације, дренажа, индустријски и други водови са припадајућим уређајима и постројењима и слично).

Члан 4.

Катастар непокретности је јавна књига која представља основну евиденцију о непокретностима и правима на њима.

У катастар непокретности уписују се подаци о непокретностима и правима на њима, утврђени у складу са законом.

Катастар непокретности је основа за израду посебних катастара и за друге евиденције о непокретностима.

Катастар водова је евиденција у којој се утврђени подаци о водовима приказују графички, нумерички и описно, у складу са овим законом.

Члан 5.

Права на непокретности стичу се, преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности.

У случају више уписа права на непокретностима, јаче је оно право које је раније уписано.

Право на непокретности настало уписом у катастар непокретности из става 1 овог члана има правно дејство према трећим лицима од дана уписа.

Упис података о непокретностима и правима на њима врши се за све непокретности по службеној дужности или по захтеву носиоца права на непокретности.

Члан 6.

Подаци о непокретности и правима на њима уписани у складу са одредбама члана 5 овог закона сматрају се тачним и трећа лица не могу трпети штетне последице у промету непокретности и другим односима у којима се ови подаци користе.

Члан 7.

Подаци о хоризонталној и висинској представи територије Републике Србије, непокретностима, носиоцу права својине и других стварних права на непокретностима прикупљају се и утврђују у поступку премера, одржавања премера и другом поступку утврђеном законом и обезбеђују као подаци од интереса за Републику.

Члан 8.

Подаци о непокретностима и правима на њима и подаци о водовима уписани у катастар непокретности, односно катастар водова, користе се за: израду просторних планова; привредне, статистичке, научне, техничке и управноправне потребе; утврђивање катастарског прихода и друге потребе државних органа, установа, предузећа, других организација, грађана и њихових удружења.

Члан 9.

Премер и израда катастра непокретности врши се на основу средњорочних и годишњих програма радова.

---

* *Службени гласник РС*, бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001, 25/2002.

Средњорочни програм доноси Влада Републике Србије, а годишњи Републички геодетски завод.

Програмима из става 1. овог члана предвиђају се извори и обим средстава потребних за њихову реализацију, која се обезбеђују из дела пореза на доходак грађана и дела пореза на имовину.

Члан 10.

Вршење премера и израда катастра непокретности, њихово одржавање и обнова и уписи права на непокретностима послови су од општег интереса за Републику.

Члан 11.

Управне послове који се односе на премер и израду катастра непокретности и водова, њихово одржавање и обнову и уписе права на непокретностима обавља Републички геодетски завод.

Стручне послове који се односе на премер и израду катастра непокретности и водова, њихово одржавање и обнову обавља Републички геодетски завод и предузеће, друга организација и радња који су регистровани за извођење ових радова (у даљем тексту: геодетска организација), на начин и под условима утврђеним овим законом.

Геодетска организација може да обавља стручне послове из става 2 овог члана на основу правноснажног решења Републичког геодетског завода о испуњености прописаних услова за рад геодетске организације.

Геодетска организација, односно њена делатност обављања стручних послова из става 2 овог члана, брисаће се из регистра надлежног органа на основу коначног решења Републичког геодетског завода којим се утврђује да геодетска организација не испуњава прописане услове за рад, као и у другим случајевима утврђеним законом.

Ближе услове за рад геодетске организације из ст. 2, 3 и 4 овог члана прописаће Влада Републике Србије, у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Послове на извршавању премера и изради посебних евиденција о непокретностима за војне потребе обавља орган надлежан за послове одбране.

Члан 12.

Обављање стручних послова за које је, у складу са одредбама овог закона, предвиђена израда главног пројекта, врши Републички геодетски завод или геодетска организација која има најмање три запослена геодетске струке са положеним стручним испитом за запослене у органима државне управе, од којих је најмање један са високом школском спремом, као и одговарајуће геодетске инструменте и прибор.

Ако се на основу акта Владе Републике Србије или акта другог надлежног државног органа донетог на основу закона, радови из става 1 овог члана финансирају из буџета Републике Србије, те радове обавља Републички геодетски завод или геодетска организација, после спроведеног поступка јавног надметања.

Ако се финансирање радова из става 1 овог члана врши из других извора, те радове обавља геодетска организација у складу са уговором закљученим између инвеститора и извођача радова, после спроведеног поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда.

Члан 12а

БРИСАН – са 25/2002

Члан 12б

БРИСАН – са 25/2002

Члан 13.

Инвеститор одређује лице које ће вршити стручни надзор над извођењем радова.

Извођењем радова може руководити и стручни надзор може вршити лице које има високу стручну спрему геодетске струке, положен стручни испит за запослене у органима државне управе, најмање три године радног искуства на тим пословима и овлашћење које се стиче полагањем испита пред комисијом коју образује директор Републичког геодетског завода.

Стручни надзор обухвата: контролу да ли се извођење радова врши према техничкој документацији; контролу и проверу квалитета извођења свих врста радова и примену прописа, стандарда и техничких норматива; сарадњу са пројектантом ради обезбеђења детаља технолошких и организационих решења за извођење радова и решавање других питања која се појаве у току извођења радова.

Извођач радова из члана 12 овог закона дужан је да:

1) радове изводи према техничкој документацији и у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и нормама квалитета који важе за поједине врсте радова;

2) води дневник радова и књигу инспекције;

3) одмах писмено обавести лице које врши стручни надзор о уоченим недостацима у техничкој документацији и о наступању непредвиђених околности које су од утицаја на извођење радова и примену техничке документације.

Члан 14.

У одлуци о промени носиоца права својине и других стварних права на непокретностима, судови и други органи означавају непокретност подацима из катастра непокретности (број катастарске парцеле, површина парцеле, број зграде и посебног дела зграде, број листа непокретности, назив катастарске општине, име, средње име и презиме, односно назив, матични број и пребивалиште, односно седиште досадашњег и новог носиоца права на непокретности), а одлуку, у року од осам дана од дана правноснажности, достављају Републичком геодетском заводу – организационој јединици у општини на чијој територији се налази непокретност.

Подаци о непокретности из става 1. овог члана означавају се и у исправама о правном послу чији је предмет пренос права својине и других стварних права на непокретностима.

Органи, установе, предузећа и друге организације, грађани и њихова удружења могу у пословима извођења грађевинских радова, обављања комуналних делатности и радова на водовима и другим пословима за које су потребни мерни и описни подаци о непокретности користити само податке из катастра непокретности и водова.

У случајевима из ст. 1, 2. и 3 овог члана означавање непокретности и водова врши се на основу копија са радног оригинала и података из катастарског операта и катастра водова.

Одобрење за изградњу, реконструкцију или коришћење објеката може се издати само ако су коришћени подаци из става 3 овог члана.

Члан 15.

Премер, израда катастра непокретности и уписи права на непокретностима врше се по одредбама закона којим се уређује општи управни поступак, ако овим законом није друкчије одређено.

Глава Iа
ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА

Члан 15а

Техничка документација јесте скуп пројеката који се израђују ради утврђивања концепције геодетских радова, разраде услова и начина извођења радова, а може се користити и за потребе одржавања премера и катастра непокретности.

Техничка документација обухвата идејни пројекат, главни пројекат и пројекат изведеног стања.

Члан 15б

Идејни пројекат израђује се за потребе утврђивања концепције извођења геодетских радова.

Идејни пројекат се ради кад инвеститор процени да не располаже неопходним подацима за израду главног пројекта.

Идејни пројекат нарочито садржи пројектни задатак за израду главног пројекта, као и податке о: макролокацији извођења радова, техничко-технолошкој концепцији геодетских радова, моделу тачности и поузданости геодетских радова, организационим елементима извођења радова, процени утицаја на животну средину и висини трошкова за извођење радова.

Члан 15в

Главни пројекат израђује се за потребе извођења геодетских радова, и то за:

1) основне геодетске радове;

2) геодетско-техничке радове у поступку израде катастра непокретности и катастра водова;

3) геодетско-техничке радове код уређења земљишта комасацијом;

4) геодетски информациони систем;

5) геодетску методологију и стандарде и

6) основну државну карту и топографске карте.

Члан 15г

Главни пројекат израђује се у складу са пројектним задатком и садржи нарочито:

1) анализу расположивих геодетско-картографских подлога и других стручних материјала којим се анализирају и разрађују геодетско-картографски, геолошки, метеоролошки, водопривредни, саобраћајни и други услови од утицаја на извођење геодетских радова;

2) техничко-технолошку разраду извођења радова;

3) организацију извођења радова;

4) модел тачности и поузданости геодетских мерења;

5) разраду мера за спречавање или смањење негативних утицаја на животну средину;

6) трошкове извођења радова.

Члан 15д

Пројекат изведеног стања израђује се за потребе коришћења и одржавања премера.

Пројекат изведеног стања јесте главни пројекат са изменама насталим у току извођења радова.

У случају да, у току извођења радова, није одступљено од главног пројекта, на главном пројекту се констатује да је изведено стање једнако пројектованом.

Члан 15ђ

Техничку документацију израђују Републички геодетски завод или геодетска организација која је регистрована за израду техничке документације за ту врсту радова, ако има најмање два запослена са високом стручном спремом геодетске струке са положеним стручним испитом за запослене у органима државне управе, радним искуством од најмање три године на тим пословима и овлашћењем за пројектовање.

Ако се на основу акта Владе Републике Србије или акта другог надлежног органа донетог на основу закона, израда техничке документације из става 1 овог члана финансира из буџета Републике Србије, техничку документацију израђује Републички геодетски завод или геодетска организација после спроведеног поступка јавног надметања.

Ако се финансирање израде техничке документације из става 1 овог члана врши из других извора, техничку документацију израђује геодетска организација у складу са уговором закљученим са инвеститором, после спроведеног поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда.

Члан 15е

Идејни пројекат подлеже стручној контроли ревизионе комисије коју образује директор Републичког геодетског завода.

Главни пројекат подлеже техничкој контроли коју врши субјекат кога одреди инвеститор.

Техничку контролу главног пројекта могу да врше Републички геодетски завод и геодетска организација, које испуњавају услове из члана 15ђ став 1 овог закона, као и сам инвеститор, ако испуњава поменуте услове.

Техничку контролу главног пројекта не може да врши субјекат из става 3. овог члана који је израдио главни пројекат.

У погледу садржине техничке контроле главног пројекта сходно се примењују одредбе закона којим се уређује изградња објеката, које се односе на техничку контролу главног пројекта.

Глава Iб
ОСНОВНИ ГЕОДЕТСКИ РАДОВИ

Члан 15ж

Основни геодетски радови јесу и радови који обухватају: пројектовање, одређивање и одржавање астрономско-геодетске, тригонометријске, нивелманске и гравиметријске мреже, обраду мерења извршених у овим мрежама и одређивање сталних геодетских тачака методама глобалног позиционирања.

Члан 15з

Астрономско-геодетска, тригонометријска, нивелманска, гравиметријска и мрежа сталних геодетских тачака одређених методама глобалног позиционирања, чине јединствену математичку и физичку основу за: премер непокретности и водова, израду основне државне карте и топографских карата, геодетско-техничке радове код уређења земљишта комасацијом и геодетске радове у инжењерско-техничким областима.

Радови на постављању и одређивању астрономско-геодетске, тригонометриј-

ске, нивелманске, гравиметријске и мреже сталних геодетских тачака одређених методама глобалног позиционирања, изводе се по методама и начину обраде података мерења, тако да се обезбеди прописана тачност резултата мерења и координата тачака, односно убрзање силе Земљине теже.

Члан 15и

Астрономско-геодетска мрежа је основа за тригонометријску мрежу. Основу за астрономска мерења на геодетским тачкама чине основне астрономске тачке.

Члан 15ј

Основу за положајно одређивање геодетских тачака чини тригонометријска мрежа.

Тригонометријску мрежу чине тачке I, II, III и IV реда, као и градске тригонометријске мреже.

Тригонометријска мрежа служи и за одређивање и праћење хоризонталних померања тла проузрокованог земљотресима и тектонским покретима.

Координате YX тачака тригонометријских мрежа одређују се у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона ширине три степена географске дужине на референтном елипсоиду Бесела.

За сваку зону образује се посебан координатни систем.

Члан 15к

Основу за висинско одређивање геодетских тачака и за висинску представу земљишне површине чини нивелманска мрежа.

Нивелманску мрежу чине тачке – репери нивелмана високе тачности, прецизног нивелмана, нивелмана повећане тачности, техничког нивелмана и градске нивелманске мреже.

Нивелманска мрежа служи и за одређивање и праћење вертикалних померања тла проузрокованог земљотресима и тектонским покретима.

Висине тачака нивелманске мреже одређују се у јединственом систему нормалних висина везаних за нормални репер.

Нормални репер јесте основна висинска тачка постављена у географском центру државе за коју се претпоставља да је непроменљива по висини у неограничено дугом временском периоду, а на коју се веже мрежа нивелмана високе тачности.

Глава II
ПРЕМЕР НЕПОКРЕТНОСТИ И ВОДОВА

Члан 16.

Премер непокретности и водова обухвата:

1) постављање и одређивање тачака полигонске, линијске и мреже оријентационих (везаних) тачака које се ослањају на тригонометријску мрежу и обраду мерења извршених на овим мрежама;

2) мерење, прикупљање и утврђивање мерних и описних података о непокретностима и водовима (у даљем тексту: снимање детаља);

3) прикупљање података о носиоцу права на непокретности, односно о држаоцу непокретности;

4) израду оригинала катастарског или катастарско-топографског плана или оригинала базе података дигиталног геодетског плана (у даљем тексту: планови) и основне државне карте, њихову репродукцију или израду радне базе података дигиталног геодетског плана;

5) метролошко обезбеђење геодетских радова и њихову стандардизацију.

Члан 17.

Математичку основу за снимање детаља чине: полигонска мрежа, линијска мрежа, мрежа оријентационих (везаних) тачака и нивелманска мрежа.

Члан 18.

БРИСАН – са 12/96

Члан 19.

БРИСАН – са 12/96

Члан 20.

БРИСАН – са 12/96

Члан 21.

БРИСАН – са 12/96

Члан 22.

Снимање детаља обухвата мерење, прикупљање и утврђивање података о:

1) непокретностима;

2) БРИСАНО – са 12/96

3) положају, облику, начину коришћења и плодности (бонитету) земљишта;

4) хоризонталној и висинској представи земљишне површине – рељефу и о географским и другим називима.

Снимање детаља врши се фотограметријском, поларном, ортогоналном и методом глобалног позиционирања.

Члан 23.

БРИСАН – са 12/96

Члан 24.

Корисник непокретности на подручју на коме се врши премер дужан је да, у року који одреди Републички геодетски завод, на прописан начин и о свом трошку обележи видним и трајним белегама границе земљишта и објеката који се налазе на њему.

Корисник водова дужан је да водове који су постављени испод површине земље обележи на површини земље пре почетка њиховог снимања.

Ако корисник непокретности и водова не обележи видним и трајним белегама границе земљишта и објекте и не обележи водове видним белегама на површини земље, или то обележавање неправилно изврши, обележавање ће извршити Републички геодетски завод, о трошку корисника непокретности и водова.

Републички геодетски завод стара се да корисници непокретности благовремено и правилно обележе границе земљишта и објеката који се на њему налазе.

Корисник непокретности дужан је да лицима која раде на пословима премера и катастра непокретности и водова и њиховом одржавању, дозволи приступ земљишту, водовима и објектима и допусти да се поставе белеге премера и ознаке којима се обележавају тачке премера и прикупе подаци о непокретностима.

Члан 25.

Белегама премера, у смислу овог закона, сматрају се све врсте белега за подземно и надземно обележавање сталних геодетских тачака (тригонометријске, гравиметријске, астрономске и нивелманске мреже свих редова), белеге којима се обележавају границе катастарских општина и белеге сталних геодетских тачака за снимање детаља.

Ознаком тачке премера, у смислу овог закона, сматрају се направе и уређаји који служе за опажање или догледање тачака премера (пирамиде, сигнали и сл.).

Члан 26.

По постављању белега или ознака тачака премера Републички геодетски завод, писмено обавештава кориснике парцела о врсти и месту постављених белега, односно ознака тачака премера.

Члан 27.

Белеге и ознаке којима су обележене тачке премера не смеју се уништавати, оштећивати, нити неовлашћено померати или измештати.

Корисник непокретности на чијем се земљишту налазе белеге или ознаке из става 1 овог члана, дужан је да о сваком оштећењу, уништењу, померању или измештању белега, односно ознака, обавести Републички геодетски завод у року од 15 дана од дана сазнања за то оштећење, уништење, померање или измештање белега, односно ознака премера.

Члан 28.

Кад се на земљишту или објекту на коме се налазе белеге премера или у њиховој непосредној близини изводе грађевински или други радови који могу оштетити или уништити белеге или смањити могућност њиховог коришћења, инвеститор односно извођач радова је дужан да најмање на 15 дана пре отпочињања радова обавести о томе Републички геодетски завод.

Ако услед извођења радова из става 1 овог члана постојећу белегу премера треба изместити или уништити или ако се услед тих радова смањи могућност њеног коришћења, инвеститор сноси све трошкове измештања и одређивања белега.

Члан 29.

Републички геодетски завод стара се о заштити белега и ознака премера.

Члан 30.

БРИСАН – са 12/96

Члан 31.

На основу података утврђених снимањем детаља израђује се план, у графичком или дигиталном облику.

У израду плана спада и утврђивање површина парцела.

Основна државна карта се израђује картографском обрадом плана, на основу дигитализованог или скенираног плана или на основу података добијених снимањем детаља, у графичком или дигиталном облику.

Члан 32.

БРИСАН – са 25/2002

Члан 33.

Подаци снимања детаља и планови непокретности морају бити такви да се на основу њих могу поново успоставити снимљене тачке и стање на земљишту какво је било приликом снимања.

Планови и карте користе се нарочито за израду катастра непокретности, пројектовање и преношење пројеката на земљиште и као картографски материјал за израду наменских карата.

Члан 34.

Поред карте из члана 31 став 3 овог закона, израђују се и топографске и прегледне карте у ситнијим размерама, као основа за планирање, тематску обраду, графичко приказивање и вођење статистике, евиденције и за друге потребе.

Садржај, облик и размеру карата из става 1 овог члана одређује Републички геодетски завод.

Члан 35.

Републички геодетски завод, односно геодетска организација из члана 12 овог закона потврђује на плану и карти, односно на одговарајућим деловима елабората премера, да су израђени према важећим прописима.

Планови, карте и елаборати премера из става 1 овог члана могу се користити тек пошто их овери Републички геодетски завод.

Члан 36.

Оригинали планова и карте, односно оригинали базе података дигиталног плана, јесу архивски оригинали који служе за добијање њихових копија – радних оригинала и не могу се користити у друге сврхе.

Копије планова и карте, односно копија базе података дигиталног плана и карте јесу радни оригинали планова и карте.

Радни оригинали обавезно се користе као архивски оригинали при сваком наредном умножавању.

Глава III
КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

I. Заједничке одредбе

Члан 37.

Катастар непокретности садржи податке о земљишту (назив катастарске општине, број, облик, површина, начин коришћења, бонитет, катастарска класа и катастарски приход катастарске парцеле), зградама, становима и пословним просторијама, као посебним деловима зграда (положај, облик, површина, начин коришћења, спратност и собност) и другим грађевинским објектима, као и податке о правима на њима и носиоцима тих права, теретима и ограничењима.

Катастар непокретности садржи и податке о држаоцима непокретности, у случајевима утврђеним овим законом.

Подаци из ст. 1 и 2 овог члана утврђују се и уписују у катастар непокретности у односу на катастарску општину и катастарску парцелу.

Члан 38.

Катастар непокретности састоји се од:

1) радног оригинала плана;

2) збирке исправа;

3) катастарског операта.

Члан 39.

Радни оригинал плана је копија архивског оригинала, а служи за одржавање премера и катастра непокретности.

Члан 40.

Збирка исправа се састоји из оригинала или оверених преписа исправа од значаја за упис права на непокретностима.

Исправе у збирци исправа улажу се по годинама, за сваку катастарску општину, и чувају се трајно.

Члан 41.

Катастарски операт састоји се из листова непокретности.

На основу података унетих у листове непокретности формира се:

1) списак катастарских парцела;

2) сумарник катастарског прихода;

3) збирни преглед површина и катастарског прихода према начину коришћења и катастарским класама;

4) азбучни преглед власника, носилаца права коришћења и држалаца непокретности.

Члан 42.

Лист непокретности садржи податке о:

1) земљишту (А лист);

2) носиоцу права на земљишту (Б лист);

3) згради, стану и пословној просторији, као посебним деловима зграде и другим грађевинским објектима и носиоцима права на њима (В лист);

4) теретима и ограничењима (Г лист).

Лист непокретности обухвата све катастарске парцеле које припадају истом носиоцу права на земљишту и објекте на тим парцелама, а које се налазе у истој катастарској општини.

Носиоцем права, у смислу овог закона, сматра се власник непокретности, носилац права коришћења на непокретностима у државној својини, односно носилац права у погледу располагања, коришћења и управљања на непокретностима у друштвеној својини.

Члан 43.

Израда катастра непокретности обухвата: утврђивање катастарске територијалне јединице, прикупљање података о непокретностима и правима на њима које не садржи катастар земљишта, катастарско класирање и бонитирање земљишта, излагање на јавни увид података из катастра земљишта, података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивање података о правима на непокретностима, израду катастарског операта и устројавање збирке исправа.

II. Катастарске територијалне јединице

Члан 44.

Катастарске територијалне јединице јесу катастарска парцела, катастарска општина и катастарски срез.

Члан 44а

Катастарска парцела је део земљишта које се користи на исти начин, чији је носилац права, односно држалац једно или више лица (када на земљишту постоји сусвојина или заједничка својина) и налази се у истој катастарској општини.

Изузетно од става 1 овог члана, од делова парцеле који се користе на различит начин не формирају се посебне катастарске парцеле у случају:

1) кад се поједини делови катастарске парцеле, чија је површина мања од два ара, користе на различит начин (различите културе, неплодна земљишта или земљишта која служе за посебне намене);

2) промене културе на катастарским парцелама у оквиру градског грађевинског земљишта;

3) постојања различитих култура на катастарској парцели обухваћеној подручјем на коме је извршена комасација;

4) промена на катастарској парцели насталих услед измена корита водотокова.

У случају формирања грађевинских парцела на градском грађевинском земљишту, делови катастарских парцела од којих је грађевинска парцела формирана чине посебне катастарске парцеле, до правноснажности решења о њиховом одузимању од ранијих сопственика, независно од њихове површине, начина коришћења и носиоца права на парцели.

Катастарска парцела означава се бројем парцеле и називом катастарске општине којој катастарска парцела припада.

Положај и облик сваке катастарске парцеле приказује се на плановима, а остали подаци који се односе на парцелу уписују се у катастарски операт.

Члан 45.

Катастарска општина обухвата, по правилу, подручје једног насељеног места.

Ако то посебни разлози захтевају, за два или више насељених места може се образовати једна катастарска општина или за подручје једног насељеног места више катастарских општина.

О образовању катастарске општине, давању и промени назива, промени границе и о гашењу катастарске општине одлучује Влада, по претходно прибављеном мишљењу скупштине општине.

Члан 46.

Обележавање граница катастарске општине врши Републички геодетски завод, постављањем граничних белега и

ознака на земљишту и описивањем граница у записнику о омеђавању.

Члан 47.

Територијална јединица за катастарско класирање земљишта јесте катастарски срез.

Катастарске срезове образује и њихове називе утврђује Влада.

Члан 48.

Границе катастарског среза могу се изменити ако се битно промене услови који су били од утицаја за утврђивање подручја катастарског среза.

Члан 49.

БРИСАН – са 12/96

III. Катастарско класирање и бонитирање земљишта

Члан 50.

Катастарско класирање земљишта обухвата утврђивање катастарске културе и класе за сваку катастарску парцелу у оквиру једне катастарске општине.

Бонитирање земљишта обухвата утврђивање плодности земљишта.

Катастарско класирање земљишта врши се на основу природних и економских услова производње постојеће културе на земљишту.

Плодност земљишта се утврђује на основу његових природних особина, без обзира на начин коришћења тог земљишта.

Подручје за бонитирање земљишта је територија Републике.

Члан 51.

Земљишта која се могу користити у пољопривреди и шумарству сврставају се у следеће културе: њива, врт, воћњак, виноград, ливада, пашњак, шума и трстик и мочвара.

Свака од култура из става 1 овог члана, са подручја једног катастарског среза, може се према природним и економским условима производње, приликом катастарског класирања, распоредити у највише осам класа.

Земљишта која се не могу користити у пољопривреди и шумарству сврставају се у неплодна.

Земљишта која служе за посебне намене а не користе се у пољопривреди и шумарству не сврставају се ни у једну културу.

За земљишта из става 4 овог члана означава се намена за коју служи.

Члан 52.

Ако се део једног катастарског среза припоји другом катастарском срезу, на припојеном делу врши се ново катастарско класирање.

Ако су измене из става 1 овог члана такве природе и обима да није потребно вршити ново катастарско класирање у целом катастарском срезу, утврђивање нових катастарских класа на припојеном делу врши се у оквиру постојеће основе за катастарско класирање земљишта, односног катастарског среза, уз утврђивање оквирних класа за сваку културу земљишта за подручје сваке катастарске општине из припојеног катастарског среза.

У случају да дође до спајања два катастарска среза утврђује се нова основа за катастарско класирање земљишта за новоформирани катастарски срез и ново катастарско класирање земљишта.

Члан 53.

Катастарско класирање земљишта врши се на основу утврђене основе класирања.

Основу класирања земљишта чини угледно земљиште у катастарском срезу (у даљем тексту: среска угледна земљишта), и то за сваку класу постојећих култура, земљишта као и оквири класа за сваку културу земљишта, за подручје сваке катастарске општине.

Основу класирања земљишта утврђује Републички геодетски завод.

Члан 54.

На основу и у оквиру основе за катастарско класирање земљишта утврђује се угледно земљиште за сваку постојећу културу и класу у катастарској општини (у даљем тексту: општинско угледно земљиште), а према утврђеном среском угледном земљишту за односни катастарски срез.

Среско угледно земљиште истовремено је и општинско угледно земљиште у катастарској општини у којој се налази.

Члан 55.

Утврђивање општинског угледног земљишта и катастарско класирање у катастарској општини врши комисија за катастарско класирање земљишта, која

се састоји од председника и два члана; председник и чланови комисије имају своје заменике.

За председника комисије именује се дипломирани инжењер пољопривреде, са положеним стручним испитом предвиђеним за запослене у органима државне управе који раде на пословима класирања и бонитирања земљишта, а чланови комисије именују се из редова пољопривредних произвођача са подручја катастарске општине за коју се врши класирање.

Комисију из става 1 овог члана образује Републички геодетски завод.

Члан 56.

Комисија за катастарско класирање земљишта утврђује за сваку катастарску парцелу, у смислу чл. 51, 53 и 54 овог закона, културу и класу, као и неплодна земљишта која служе за посебне намене.

Подаци утврђени катастарским класирањем земљишта саопштавају се корисницима у поступку излагања на јавни увид података премера непокретности и катастарског класирања земљишта.

Члан 57.

Према плодности ова земљишта подобна за пољопривредну и шумску производњу распоређују се у осам бонитетних класа, а у оквиру сваке бонитетне класе може се утврдити једна или више бонитетних подкласа.

Основу за бонитирање земљишта чине угледна земљишта на територији Републике за сваку бонитетну класу, односно бонитетну подкласу.

Неплодне површине, земљиште које служи за редовну употребу зграде, земљиште које служи за посебне намене, трстици и мочваре не бонитирају се.

Основу за бонитирање и мерила за распоређивање земљишта у бонитетне класе и подкласе утврђује Републички геодетски завод.

Члан 58.

Бонитирање земљишта врши се, по правилу, по извршеном катастарском класирању земљишта или истовремено са класирањем.

Распоређивање земљишта у бонитетне класе врши дипломирани инжењер пољопривреде кога одреди Републички геодетски завод.

Глава IIIа
УПИС ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

I. Заједничке одредбе

Члан 58а

У катастар непокретности уписују се право својине и друга стварна права на непокретностима, одређена облигациона права која се односе на непокретности, реални терети и ограничења у располагању непокретностима, који су одређени овим законом.

У случајевима утврђеним овим законом, у катастар непокретности уписује се и држалац непокретности.

Члан 58б

Право својине на непокретности може се уписати као својина одређеног лица, сусвојина, заједничка својина и етажна својина.

На непокретностима у друштвеној својини као носилац права уписује се правно лице које на тој непокретности има права у погледу располагања.

На непокретностима у државној својини, поред носиоца права својине, уписује се и носилац права коришћења, односно корисник непокретности.

На градском грађевинском земљишту уписује се и право коришћења раније сопственика земљишта, односно право коришћења другог лица стечено у складу са законом.

Члан 58в

Упис права на непокретностима из члана 58а овог закона врши се:

1) по самом закону;

2) на основу правноснажне одлуке надлежног органа;

3) на основу исправе о правном послу сачињене у складу са законом;

4) на основу споразума о накнади за експроприсану непокретност;

5) на основу другог акта о конституисању права на непокретностима, у складу са законом.

Члан 58г

Уписи у катастар непокретности јесу:

1) укњижба;

2) предбележба;

3) забележба.

Укњижба је упис којим се коначно стичу, преносе или престају права на непокретностима.

Предбележба је упис којим се условно стичу, преносе или престају права на непокретностима.

Забележба је упис одређених правних чињеница које могу да буду од утицаја на постојање права на непокретностима.

Члан 58д

Укњижба се врши на основу исправе која је по одредбама овог закона подобна за коначни упис права.

Предбележба се врши на основу исправе која није подобна за коначни упис права (потписи уговарача на исправи нису оверени, исправа не садржи овлашћење за укњижбу, акт органа који је основ за стицање права на непокретности није постао правноснажан, односно извршан).

Предбележба постаје укњижба када се отклоне сметње за коначни упис из става 2 овог члана.

Ако се у року одређеном у решењу којим се дозвољава упис предбележбе, који не може бити краћи од 15 дана, нити дужи од шест месеци, не отклоне недостаци у исправи из става 2 овог члана, тј. ако се не оправда предбележба, извршиће се брисање предбележбе.

Члан 58ђ

Забележбом се врши упис правних чињеница које се односе на власника непокретности (малолетство, старатељство, лишење пословне способности) или на саму непокретност (покретање спора за утврђење права на непокретности, односно за брисање извршеног уписа, покретање поступка експропријације, постојање забране отуђења или оптерећења непокретности и покретање поступка извршења на непокретности у случајевима прописаним законом којим се уређује извршни поступак).

Члан 58е

Носилац права својине, права коришћења, односно корисник непокретности и носилац права у погледу располагања, као и држалац непокретности, уписује се:

1) на земљишту – у Б лист непокретности;

2) на зградама, посебним деловима зграда и другим грађевинским објектима – у В лист непокретности.

Стварне и личне службености, хипотека, одређена облигациона права (право дугорочног закупа, уговорно право прече куповине, право откупа и прекупа) и правне чињенице из члана 58ђ овог закона уписују се у Г лист непокретности.

Право дугорочног закупа у смислу става 2 овог члана, јесте право из уговора о закупу непокретности закљученог за период од десет или више година.

Члан 58ж

Хипотека се уписује у одређеном новчаном износу.

За потраживања на која се плаћају камате уписаће се и висина камате.

Члан 58з

До уписа права својине на згради или другом грађевинском објекту изграђеном без дозволе, када је дозвола услов за градњу, или прекорачењем овлашћења из дозволе, као и уписа овог права на згради или другом грађевинском објекту за који није издата употребна дозвола, уписују се подаци о објекту и држаоцу у В лист непокретности, ако овим законом није друкчије одређено.

На земљишту изван подручја градског грађевинског земљишта, врши се упис права својине и на згради или другом грађевинском објекту изграђеном без дозволе, када је дозвола услов за градњу, или прекорачењем овлашћења из дозволе, као и на згради или другом грађевинском објекту за који није издата употребна дозвола, ако носилац права на том објекту има својину на земљишту, с тим што се носилац права не ослобађа обавезе да одговарајућу дозволу прибави.

У случају из става 2 овог члана кад је објекат изграђен на земљишту на коме градитељ нема својину, градитељ објекта уписаће се као држалац објекта у В лист непокретности.

У случају из ст. 1 и 2 овог члана у Г лист непокретности ставља се забелешка да је објекат изграђен без дозволе или прекорачењем овлашћења из дозволе, односно да за објекат није издата употребна дозвола.

На начин прописан у ставу 3 овог члана поступиће се и у случају градње објекта

на туђем земљишту када дозвола није била услов за градњу.

Члан 58и

За упис права на непокретности надлежан је Републички геодетски завод – организациона јединица у општини на чијој се територији налази непокретност.

II. Излагање на јавни увид података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивање права на непокретностима

Члан 59.

Подаци премера непокретности и подаци о катастарском класирању земљишта излажу се на јавни увид, по правилу, за целу катастарску општину на подручју катастарске општине за коју се врши излагање.

Изузетно од става 1. овог члана, за подручје града и насељеног места за које је образовано више катастарских општина излагање се може вршити изван подручја катастарске општине за коју се врши излагање.

У поступку излагања утврђује се право својине и друга стварна права, као и други подаци који се односе на непокретности.

Директор Републичког геодетског завода може, из нарочито оправданих разлога, одлучити да се израда катастра непокретности врши за делове катастарске општине.

Члан 60.

Послове у вези са излагањем на јавни увид података из члана 59. овог закона обавља комисија која се састоји од председника и два члана; председник и чланови комисије имају своје заменике.

За председника комисије именује се дипломирани правник са положеним правосудним испитом. Један члан комисије мора бити геодетски стручњак, са најмање вишом стручном спремом и положеним испитом за запослене у органима државне управе, а други члан комисије именује се из реда грађана са подручја катастарске општине за коју се врши излагање.

Комисију из става 1 овог члана образује Републички геодетски завод.

Члан 61.

Време и место излагања на јавни увид података из члана 59 овог закона одређује Републички геодетски завод и то објављује јавним огласом у месту излагања, најкасније тридесет дана пре почетка излагања.

Члан 62.

Оглас о излагању на јавни увид података из члана 59 овог закона садржи:

1) назив општине и катастарске општине;

1а) опис граница подручја за које се врши излагање – у случају из члана 59 став 4 овог закона;

1б) јавни позив упућен лицима која сматрају да имају правни интерес, да учествују у поступку пред комисијом;

2) рок у коме ће се извршити излагање;

3) место и просторије у којима ће се извршити излагање;

4) радно време комисије.

Члан 63.

Комисија за излагање дужна је да лицу које је на основу прикупљених података привремено уписано у Б, односно В лист непокретности, достави на прописаном обрасцу листа непокретности податке премера и катастарског класирања земљишта.

Привремено уписано лице може, на податке садржане у обрасцу из става 1. овог члана, поднети приговор комисији у року од 15 дана од дана када су му ти подаци достављени.

У поступку излагања могу учествовати и лица која имају правни интерес у вези непокретности за коју се излажу подаци (у даљем тексту: ималац правног интереса).

Члан 64.

О поступку излагања на јавни увид података премера, катастра земљишта и катастарског класирања и утврђивања права на непокретностима води се записник.

Записник из става 1. овог члана, који потписују учесници у поступку и председник комисије, садржи нарочито: податке о привремено уписаном лицу, односно имаоцу правног интереса; податке о саставу комисије; садржину изјаве привремено уписаног лица, односно имаоца правног интереса, у вези са подацима садржаним у листу непокретно-

сти; податке о лицу које комисија одређује за носиоца права; податке о времену и месту састављања записника.

Члан 65.

Привремено уписано лице коме су на његов захтев усмено саопштени подаци премера и катастарског класирања земљишта и о правима на непокретностима, пре достављања података у смислу члана 63. ст. 1. и 2. овог закона, односно коме ти подаци нису достављени у смислу поменутих одредаба, може на те податке ставити приговор у року од осам дана од дана када су му ти подаци усмено саопштени.

Приговор у смислу става 1 овог члана може поднети и ималац правног интереса у року од осам дана од дана сазнања за податке, а најкасније до завршетка излагања.

Приговор се подноси комисији за излагање.

Члан 66.

Комисија за излагање дужна је да размотри приговор из чл. 63 и 65 овог закона и да решење по приговору донесе у року од осам дана.

Решење из става 1 овог члана доставља се привремено уписаном лицу, лицу које комисија одређује за носиоца права и имаоцу правног интереса.

У случају кад не постоји ималац правног интереса, а комисија нађе да је приговор привремено уписаног лица, односно лица које комисија одређује за носиоца права, основан, уместо да доноси решење, комисија ће о прихватању приговора само обавестити то лице.

Члан 67.

Против решења донетог по приговору може се изјавити жалба Републичком геодетском заводу у року од осам дана од дана достављања решења.

Жалба се подноси преко комисије за излагање која је донела решење.

На основу коначног решења из става 1 овог члана врши се упис у лист непокретности.

Члан 68.

Против решења Републичког геодетског завода донетог по жалби из члана 67 овог закона не може се покренути управни спор.

Члан 69.

Подаци премера, катастра земљишта и катастарског класирања и подаци о правима на непокретностима, утврђени у поступку излагања на јавни увид у складу са одредбама овог закона, који нису оспорени у том поступку, уписују се у лист непокретности без доношења посебног решења.

Члан 69а

У катастарским општинама у којима постоји катастар земљишта излагање података и утврђивање права на непокретностима врши се на следећи начин:

1) прикупљају се подаци о непокретностима, правима на њима и носиоцима права које не садржи катастар земљишта;

2) прикупљени подаци се сређују, везују са подацима о катастарској парцели и упоређују са подацима из катастра земљишта.

У погледу поступка, надлежност органа за излагање на јавни увид података из става 1 овог члана, оглашавања, позивања, достављања података, подношења приговора на податке, подношења правних средстава и др. сходно ће се примењивати одредбе чл. 59 до 69 овог закона.

У случају из става 1 овог члана, за носиоца права на земљишту комисија одређује једно од следећих лица, према стању последњег уписа у катастру земљишта:

1) лице које је у катастру земљишта уписано до 6. априла 1941. године;

2) лице које је у катастру земљишта уписано после 6. априла 1941. године, ако је тај упис извршен на основу исправе која је у време уписа била подобна за стицање права на земљишту;

3) лице које није уписано на основу исправе у смислу тачке 2 овог става, а уписано је у катастар земљишта устројен после 6. априла 1941. године, на основу података из пописног катастра и првог премера;

4) лице које поседује објекат на земљишту, за који у време изградње није било прописано издавање грађевинске дозволе, односно објекат изграђен на основу грађевинске дозволе надлежног органа, под условом да је у моменту градње, односно издавања дозволе то лице, или његов правни претходник, било уписано у катастар земљишта.

Изузетно од става 3 овог члана, комисија ће за носиоца права на земљишту одредити лице које није уписано у ката-

стар земљишта у смислу тог става, а комисији приложи исправу подобну за стицање, односно упис права у смислу овог закона, ако то право изводи од лица које је могло бити одређено за носиоца права у смислу става 3 овог члана.

Ако се применом одредаба ст. 3 и 4 овог члана не може утврдити лице које испуњава услове за носиоца права на земљишту, лице које је последње уписано у катастар земљишта уписаће се као држалац земљишта, уколико је у његовом поседу.

Ако нема лица из става 5 овог члана, као држалац земљишта уписаће се лице које није уписано у катастар земљишта, ако се из прикупљених података, на начин и по поступку из чл. 59 до 69 овог закона, утврди да је у поседу земљишта.

Одредба става 6 овог члана неће се примењивати у случају одређивања носиоца права на градском грађевинском земљишту.

Лице које комисија, у складу са одредбама ст. 3 до 6 овог члана одреди за носиоца права на земљишту, односно за држаоца на земљишту, одредиће се за носиоца права на објектима, односно држаоца објеката на земљишту, сагласно одредбама члана 58з овог закона.

Изузетно од става 8 овог члана, лице које је у смислу става 3 тачка 4 овог члана, на основу грађевинске дозволе изградило објекат, односно његов правни следбеник, уписаће се као власник објекта, ако су на објекту изведени знатнији радови (објекат стављен под кров), у складу са грађевинском дозволом, с тим што је то лице дужно да прибави употребну дозволу у року од годину дана од дана почетка примене катастра непокретности.

Ако се употребна дозвола не прибави у року из става 9 овог члана, Републички геодетски завод – организациона јединица у општини, по службеној дужности, брисаће упис права извршен у смислу тог става, и извршити упис држаоца објекта.

Утврђивање права на непокретностима у складу са одредбама овог члана врши се и у катастарским општинама у којима је, поред катастра земљишта, устројена и земљишна књига у којој се промене не проводе једну или више година непрекидно или ако није обновљена након обнове премера.

Члан 69б

Државина уписана у складу са чланом 69а ст. 5 и 6 овог закона, сматра се законитом и савесном од дана уписа.

На захтев лица које је уписано као држалац земљишта у смислу става 1 овог члана, односно његовог правног следбеника, извршиће се упис права на земљишту у корист тог лица, ако је од дана почетка примене катастра непокретности протекло две године и ако треће лице не захтева упис права на основу исправе из члана 69а став 4 овог закона.

Захтев за упис права у смислу става 2 овог члана, треће лице може поднети у року од две године од дана почетка примене катастра непокретности.

У случају кад Републички геодетски завод – организациона јединица у општини нађе да је захтев из става 3 овог члана основан, донеће решење о дозволи уписа права трећег лица и брисању држаоца земљишта.

Члан 69в

У катастарским општинама у којима поред катастра земљишта постоји и земљишна књига, односно књига тапија, излагање података и утврђивање права на непокретностима врши се на следећи начин:

1) прикупљају се подаци о непокретностима, правима на њима и носиоцима права које не садржи катастар земљишта;

2) прикупљени подаци се сређују и везују са подацима о катастарској парцели садржаним у катастру земљишта, а затим упоређују са подацима у земљишној књизи, односно књизи тапија.

У случају неслагања података из катастра земљишта са подацима из земљишне књиге, односно књиге тапија, извршиће се њихово усклађивање, с тим што основу за излагање података о правима чине подаци из земљишне књиге, односно књиге тапија, а основу за излагање осталих података о непокретностима чине подаци из катастра земљишта и прикупљени подаци о непокретностима из става 1 тачка 1 овог члана.

Подаци о непокретностима прикупљени и сређени у смислу става 1 овог члана, као и подаци које садрже катастар зем-

љишта и земљишна књига, односно књига тапија, излажу се на јавни увид сходном применом одредаба чл. 59 до 69 овог закона.

Изузетно од става 3. овог члана, носиоцу права неће се достављати подаци на прописаном обрасцу у смислу члана 63 став 1 овог закона, а позив ће се доставити носиоцу права само у случају неслагања података из катастра земљишта и земљишне књиге, односно тапија, као и у случају кад ималац правног интереса оспори податке.

За носиоца права на непокретности комисија ће одредити лице које је последње уписано у земљишној књизи, односно књизи тапија, односно лице које комисији приложи исправу подобну за стицање права у складу са законом, на основу које то право изводи из права лица које је последње уписано.

Члан 69г

Општински суд, односно општинска управа, дужни су да Републичком геодетском заводу, на његов захтев, најкасније до почетка излагања доставе земљишну књигу или њен део, односно књигу тапија, за катастарску општину за коју се врши излагање, односно за чији се део врши излагање.

Од дана достављања земљишне књиге, односно књиге тапија, у смислу става 1 овог члана, неће се проводити промене у тој књизи за катастарску општину, односно њен део, за коју се врши излагање, а изводе из те књиге оверава земљишнокњижни суд.

Пријаве за упис промена права на непокретностима, за подручје за које се врши излагање, достављају се Републичком геодетском заводу – организационој јединици у општини.

Члан 69д

У току излагања на јавни увид података из члана 69в овог закона, отклониће се несагласност између података у катастру земљишта и земљишној књизи, односно књизи тапија.

У циљу отклањања несагласности из става 1 овог члана, комисија за излагање на јавни увид позваће носиоца права уписаног у земљишној књизи, односно у књизи тапија и лице уписано у катастру земљишта.

У позиву ће се од лица из става 2 овог члана затражити да поднесу исправе на основу којих се може утврдити које ће од тих лица бити уписано као носилац права на непокретности.

Позивање се спроводи по одредбама овог закона које важе за излагање на јавни увид.

По отклањању несагласности у смислу става 2 овог члана и прегледу поднетих исправа из става 3 овог члана, комисија за излагање одређује лице које ће бити уписано у лист непокретности.

Члан 69ђ

Комисија ће, на захтев суносилаца права на непокретности, чије је право утврђено у поступку излагања података на јавни увид, извршити развргнуће имовинске заједнице, под условом да међу њима нису спорни идеални и реални делови.

О развргнућу имовинске заједнице комисија саставља посебан записник који има снагу извршне исправе и чува се у збирци исправа.

Члан 69е

Поступак излагања, у смислу овог закона, сматра се окончаним кад комисија преда Републичком геодетском заводу – организационој јединици у општини оверене листове непокретности (заједно са збирком исправа), у које су подаци унети у складу са чланом 69 овог закона и на основу коначних решења Републичког геодетског завода донетих по приговорима.

Члан 69ж

У поступку израде катастра непокретности носиоца права на непокретности, државни и други органи, предузећа, установе и друге организације дужни су да Републичком геодетском заводу ставе на располагање све податке о непокретностима које имају у својим евиденцијама.

III. Израда катастарског операта

Члан 70.

По завршеном излагању на јавни увид података премера непокретности и катастарског класирања земљишта, као и података о правима на непокретностима, израђује се катастарски операт посебно за сваку катастарску општину, односно део катастарске општине и устројава збирка исправа.

Члан 71.

Катастарски операт израђује се и одржава аутоматском обрадом података.

Подаци које садржи катастарски операт уписују се, обрађују и чувају на магнетном медију или на други начин који је погодан за аутоматску обраду података.

Члан 72.

Кад Републички геодетски завод утврди да је катастарски операт израђен у складу са важећим прописима, решењем ће потврдити операт и дати га организационој јединици у општини на коришћење и одржавање. Са катастарским операторм дају се и: препис записника о опису граница катастарске општине, оригинални подаци о снимању детаља и рачунању површина, скице детаља, радни оригинали планова и карте, препис списка угледних земљишта и препис координата, надморских висина и описа положаја тригонометријских, нивелманских и везних тачака и подаци о полигонској и линијској мрежи.

Даном доношења решења о потврђивању катастарског операта комисија завршава са радом.

У решењу из става 1 овог члана Републички геодетски завод одредиће дан почетка примене катастарског операта.

Решење из става 1 овог члана објављује се у *Службеном гласнику Републике Србије*.

Глава IIIб
КАТАСТАР ВОДОВА

Члан 73.

Катастар водова израђује се на основу података добијених снимањем водова и документације о водовима којом располажу државни органи, предузећа и друге организације.

У циљу израде катастра водова државни органи, предузећа и друге организације дужни су да омогуће коришћење документације о водовима којом располажу.

Члан 74.

Катастар водова састоји се од:

1) елабората оригиналних теренских података добијених снимањем водова;

2) планова појединих водова;

3) прегледних планова свих водова;

4) описа карактеристичних података о водовима;

5) регистра водова.

Члан 75.

Израду катастра водова врши Републички геодетски завод или геодетска организација која има најмање три запослена геодетске струке са положеним стручним испитом за запослене у органима државне управе, од којих је најмање један са високом школском спремом, као и одговарајуће геодетске инструменте и прибор.

Члан 76.

БРИСАН – са 12/96

Члан 77.

БРИСАН – са 25/2002

Члан 78.

Корисници водова финансирају израду катастра водова на начин утврђен прописом општине, односно града.

Члан 79.

Катастар водова израђује се по катастарским општинама.

Кад Републички геодетски завод утврди да је новоизрађени катастар водова израђен у складу са прописима, решењем ће потврдити катастар водова и дати га организационој јединици у општини на коришћење и одржавање.

У решењу из става 2. овог члана Републички геодетски завод одредиће дан почетка примене катастра водова.

Глава IV

БРИСАНО – са 12/96

Члан 80. – члана 96.

БРИСАНИ – са 12/96

Глава V
ОДРЖАВАЊЕ ПРЕМЕРА, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ И ВОДОВА

I. Заједничке одредбе

Члан 97.

Одржавање премера, катастра непокретности обухвата:

1) праћење и утврђивање насталих промена на непокретностима које су од

утицаја на податке премера и катастра непокретности и водова;
2) преношење на терен података из урбанистичких и других планова и пројеката;
3) провођење утврђених промена у елаборату премера, планова, карти и катастарском операту и катастру водова;
4) обнављање белега сталних геодетских тачака, које служе за одржавање премера;
5) упис промена права на непокретностима;
6) прикупљање и обраду података о променама које настају постављањем, односно изградњом нових и реконструкцијом или престанком коришћења постојећих водова;
7) праћење, утврђивање и провођење промена података о просторним јединицама за које је по закону надлежан Републички геодетски завод.
У поступку одржавања по захтеву странке врши се и обнова граница и идентификација катастарске парцеле и обнова (обележавање) линије вода.
Промене на непокретностима у смислу става 1 тачка 1 овог члана јесу: деоба и спајање парцеле; изградња, доградња, надзиђивање и уклањање зграда и других грађевинских објеката и промена начина коришћења земљишта.
Послове из става 1 тач. 1 и 2 и става 2 овог члана обавља геодетска организација која има најмање једног запосленог геодетске струке са положеним стручним испитом за запослене у органима државне управе и најмање три године радног искуства на тим пословима, као и одговарајуће геодетске инструменте и прибор.
Послове из става 4 овог члана обавља Републички геодетски завод ако на територији општине није регистрована геодетска организација, односно ако геодетске организације регистроване на територији општине одбију да изврше ове послове или геодетска организација која је прихватила да изврши ове послове Републичком геодетском заводу не достави прикупљене податке о насталој промени у року од 30 дана од дана подношења пријаве корисника непокретности Републичком геодетском заводу.

Члан 98.

У вршењу послова одржавања премера и катастра непокретности Републички геодетски завод отклања све утврђене недостатке и пропусте у снимању детаља, као и у погледу других техничких података садржаних у геодетском елаборату, плановима, карти и катастарском операту, о чему доноси решење.
Републички геодетски завод врши замену дотрајалих делова или целог катастарског операта и стара се о благовременој изради нових репродукција, дотрајалих или оштећених радних оригинала.
Ако у поступку одржавања премера, катастра непокретности и водова Републички геодетски завод – организациона јединица у општини уочи недостатке и пропусте у погледу уписа носиоца права, држаоца или корисника, може у року од две године од дана почетка примене катастарског операта катастра непокретности да изврши исправку уочених недостатака и пропуста, о чему доноси решење.
Против решења из става 3. овог члана може се изјавити жалба Републичком геодетском заводу у року од 15 дана од дана пријема решења.
Против решења донетог по жалби не може се водити управни спор.

Члан 99.

Корисник непокретности је дужан да, у року од 30 дана од настанка промене, Републичком геодетском заводу – организационој јединици у општини, пријави насталу промену права на непокретности, као и промену облика и површине парцеле, начина коришћења земљишта и промене настале изградњом, доградњом, надзиђивањем и уклањањем објекта.
Уз пријаву из става 1 овог члана корисник је дужан да достави исправу која је основ за упис промене права на непокретности, као и исправе на основу којих се могу утврдити подаци о земљишту, згради, становима и пословним просторијама, као посебним деловима зграда и другим грађевинским објектима.
У пријави из става 1. овог члана која се односи на промену на непокретности, односно на обнову граница парцеле и идентификацију катастарске парцеле, корисник непокретности је дужан да достави изјаву геодетске организације да прихвата да изврши радове на терену у вези промене назначене у пријави или изјаве геодетских организација регис-

трованих на територији општине да не прихватају да изврше наведене радове.

Пријава и изјаве из става 3 овог члана подносе се на прописаном обрасцу.

Начин и поступак подношења пријаве и обрасца из става 4 овог члана прописаће директор Републичког геодетског завода.

Републички геодетски завод узеће у поступак, по службеној дужности, промене из става 1 овог члана за које је сазнао на други начин.

Трошкове утврђивања и провођења промена из ст. 1 и 6 овог члана сносе корисници.

Члан 100.

Инвеститор је дужан да пријави Републичком геодетском заводу – организационој јединици у општини, изградњу или реконструкцију водова, односно насталу промену на постојећим водовима, у року од два дана од дана настанка промене.

Подземни водови, грађевине и комуникације не смеју се затрпати пре него што се изврши њихово снимање.

Инвеститор је дужан да, у року од два месеца по извршеној изградњи или реконструкцији водова, достави Републичком геодетском заводу елаборат оригиналних теренских података добијених снимањем.

Одобрење за употребу водова може се издати ако инвеститор, односно извођач радова приложи и потврду Републичког геодетског завода да је снимање водова извршено у складу са овим законом.

У погледу подношења пријаве за провођење, односно снимање промене у смислу става 1 овог члана, сходно се примењују одредбе из члана 99 ст. 3, 4 и 5 овог закона.

Члан 100а

БРИСАН – са 25/2002

Члан 101.

При изградњи или реконструкцији зграда, путева, железничких пруга, канала или других грађевинских објеката, којом се утиче на податке у катастарском операту и плановима, инвеститор је дужан да по завршеној изградњи или реконструкцији, уз пријаву из члана 99 став 1 овог закона, Републичком геодетском заводу – организационој јединици у општини преда податке премера на основу којих се настале промене могу унети у планове и катастарски операт.

Одобрење за употребу грађевинског објекта из става 1 овог члана не може се издати док инвеститор не поднесе потврду Републичког геодетског завода да су му предати подаци премера, односно да је Републички геодетски завод извршио снимање промена по пријави.

Члан 101а

БРИСАН – са 25/2002

Члан 102.

Стручни надзор над извођењем радова из члана 97 став 1 тач. 1 и 2 и став 2 овог закона врши Републички геодетски завод.

Стручни надзор обухвата: проверу испуњености услова за вршење радова; контролу да ли се извођење радова врши у складу са одговарајућим прописима; контролу и проверу квалитета извођења радова.

Кад у вршењу надзора Републички геодетски завод утврди да радови нису изведени у складу са прописима, наложиће да се утврђени недостаци у одређеном року отклоне.

Члан 103.

БРИСАН – са 25/2002

Члан 104.

Републички геодетски завод – организациона јединица у општини, доноси решење о дозволи уписа промене на непокретностима у катастарском операту, када утврди да су за то испуњени услови прописани овим законом.

Члан 105.

Против решења којим се у току одржавања премера и катастра непокретности дозвољава упис промене у катастарском операту, као и против решења којим се одбија упис промене, може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана пријема решења.

Жалба се подноси Републичком геодетском заводу преко организационе јединице која је донела првостепено решење.

О жалби одлучује Републички геодетски завод.

Против решења донетог по жалби не може се водити управни спор.

Члан 106.

Упис промена на непокретностима врши се кад решење о дозволи уписа постане коначно.

II. Упис права у поступку одржавања

Члан 106а

У решењу којим се дозвољава упис права на непокретностима, непокретности се морају означити подацима из катастарског операта.

Кад се упис врши на основу акта надлежног органа, или исправе о правном послу, а у акту или исправи непокретности нису означене према подацима премера и катастра непокретности (члан 14), орган који врши упис затражиће од органа који је акт донео, или од лица које тражи упис, односно у чију се корист упис врши, да у одређеном року недостатке отклони.

Републички геодетски завод решењем ће одбити упис ако орган, односно лице из става 2 овог члана, не поступи по захтеву.

Члан 106б

Решење из члана 106а став 1 овог закона доставља се носиоцу права који је уписан у катастарски операт и носиоцу права који се на основу решења уписује.

Решење из става 1 овог члана неће се доставити носиоцу права који је уписан у катастарски операт ако он, у захтеву којим тражи упис промена права на непокретностима, или непосредно пред надлежним органом за упис, изјави да не тражи препис (отправак) решења, или се одрекне права на жалбу.

Решење којим се одбија упис промене права доставља се лицу које је тражило упис, као и лицу у чију корист је упис требало да буде извршен.

Члан 106в

Упис права на непокретностима у корист новог носиоца права неће се дозволити ако у исправи на основу које се врши упис ранији носилац права није означен и према њему право новог носиоца није утврђено.

Члан 106г

Упис права на непокретности неће се дозволити у случају кад би се таквим уписом извршила повреда принудних прописа.

Члан 106д

Када је поднето више захтева за упис права на истој непокретности, прво ће се узети у поступак захтев који је први примљен код Републичког геодетског завода.

Уколико први захтев буде правноснажно одбијен, узеће се у поступак остали захтеви, по реду пријема.

Ако су захтеви поднети истог дана, време пријема се одређује према часу пријема (сат и минут).

Члан 106ђ

Брисање терета и ограничења врши се по захтеву.

Захтев се може поднети кад престану разлози због којих је терет, односно ограничење, установљен, ако законом није друкчије одређено.

Основаност захтева за брисање доказује се исправама које је подносилац дужан да приложи.

Решење донето по захтеву за брисање терета и ограничења доставља се подносиоцу захтева и носиоцу права.

Члан 106е

Ко сматра да је уписом права на непокретности повређено његово књижно право, може тужбом надлежном суду тражити брисање уписа.

Суд код кога је покренута парница у смислу става 1 овог члана, обавестиће Републички геодетски завод – организациону јединицу у општини, о покретању парнице, у ком случају ће се у Г листу непокретности забележити покретање поступка.

Члан 106ж

Тужба из члана 106е став 1 овог закона може се поднети у року од три месеца од дана сазнања за извршење уписа, а најдоцније у року од две године од дана извршења уписа.

Члан 107.

У поступку одржавања премера и катастра непокретности примењују се одредбе чл. 58а до 58и овог закона, ако овим законом није другачије одређено.

Глава VI
ОБНОВА ПРЕМЕРА И КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Члан 108.

Обнова премера и катастра непокретности обухвата поновно вршење премера, геодетске радове у вези са комасацијом земљишта, катастарско класирање и бонитирање земљишта и израду новог катастарског операта; изузетно, када не постоји потреба за обновом премера, може се вршити само обнова катастарског класирања и бонитирања земљишта.

Обнова премера и катастра непокретности и уписа права на непокретности врши се кад се појави знатно неслагање података премера и катастарског операта са стањем на терену, које се не може отклонити мерама редовног одржавања.

При спровођењу комасације земљишта на делу катастарске општине цени се оправданост потребе обнове премера за део катастарске општине који није унет у комасациону масу или се врши усаглашавање стања у постојећој евиденцији са стварним стањем на терену у циљу устројавања катастра непокретности.

Члан 109.

Одлуку о обнови премера и катастра непокретности доноси Влада.

Члан 110.

Средства за обнову премера и катастра непокретности обезбеђује Република.

Изузетно од одредбе става 1 овог члана, средства за обнову премера и катастра непокретности обезбеђује општина, ако скупштина општине из посебних разлога захтева обнову премера и катастра непокретности.

Члан 111.

Одредбе овог закона које се односе на премер, катастра непокретности и водова и уписе права на непокретностима примењују се у поступку обнове премера и катастра непокретности, катастарског класирања и бонитирања земљишта, ако овим законом није друкчије одређено.

Глава VII
ГЕОДЕТСКИ РАДОВИ ЗА ПОСЕБНЕ ПОТРЕБЕ

Члан 112.

Геодетски радови за посебне потребе јесу:

1) израда топографских планова за потребе урбанистичког и другог планирања и пројектовања;

2) БРИСАНА – са 25/2002

3) геодетски радови у инжењерско-техничким областима;

4) БРИСАНА – са 25/2002

5) БРИСАНА – са 25/2002.

Члан 113.

Радове из члана 112 тачка 1 овог закона обавља геодетска организација која има најмање једног запосленог геодетске струке са положеним стручним испитом за запослене у органима државне управе и одговарајући геодетски и други прибор и опрему.

Члан 114.

БРИСАН – са 12/96

Члан 115.

Субјекти из члана 113 овог закона дужни су да пријаве почетак радова Републичком геодетском заводу – организационој јединици у општини.

Пријављивање радова из члана 112 тачка 1 овог закона обавезно се врши најмање три дана пре почетка радова.

Члан 116.

БРИСАН – са 25/2002

Члан 117.

БРИСАН – са 25/2002

Члан 118.

Стручни надзор над извођењем геодетских радова из члана 112 тачка 1 овог закона врши Републички геодетски завод.

Стручни надзор обухвата: проверу испуњености услова за вршење радова; контролу да ли се извођење радова који су од утицаја на податке премера врши у складу са одговарајућим прописима; контролу и проверу квалитета извођења радова.

Кад у вршењу надзора Републички геодетски завод нађе да се радови не изводе у складу са прописима, донеће ре-

шење којим ће наложити да се утврђени недостаци у одређеном року отклоне.

Ако орган, односно предузеће или друга организација која врши геодетске радове за посебне потребе, не поступи по решењу из става 3 овог члана, Републички геодетски завод може решењем обуставити даље извођење радова који су од утицаја на податке премера.

Жалба против решења из ст. 3 и 4 овог члана не одлаже решења.

Члан 118а

Стручни надзор над извођењем радова из члана 112 тачка 3 овог закона обезбеђује инвеститор.

Стручни надзор обухвата: контролу да ли се извођење радова врши према техничкој документацији, односно у складу са одговарајућим прописима; контролу и проверу квалитета извођења радова; давање упутства извођачу радова; сарадњу са пројектантом ради обезбеђења детаља технолошких и организационих решења за извођење радова и решења других питања која се појаве током извођења радова.

Стручни надзор врши лице које поседује овлашћење за пројектовање, односно руковођење геодетским радовима за одговарајућу инжењерско-техничку област.

Члан 119.

Субјекти који врше геодетске радове из члана 112 тачка 1 дужни су да у року од 30 дана по завршетку ових радова доставе топографске планове и елаборат премера Републичком геодетском заводу.

Републички геодетски завод наложиће отклањање уочених недостатака у одређеном року.

Републички геодетски завод потврђује топографске планове и елаборат премера, кад су израђени у складу са техничким прописима.

Члан 120.

Топографски план и елаборат о геодетским радовима за посебне потребе не могу се користити док их не потврди Републички геодетски завод.

Члан 121.

Органи, односно предузећа или друге организације за чије су потребе вршени геодетски радови из члана 112. тачка 1 овог закона дужни су да без накнаде предају Републичком геодетском заводу планове и елаборат геодетских радова за посебне потребе који се може користити за потребе израде, обнове или одржавања премера и катастра непокретности.

Органи и предузећа или друге организације који су предали податке геодетских радова за посебне потребе по одредбама става 1 овог члана, могу те податке користити за своје потребе без накнаде.

Глава VIIа
ОВЛАШЋЕЊЕ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПОДЗАКОНСКИХ АКАТА

Члан 122.

Влада Републике Србије, на предлог Републичког геодетског завода, прописује:

1) садржину, облик и размеру планова и основне државне карте;

2) садржину, облик и размеру топографске и прегледне карте у ситнијим размерама;

3) техничке нормативе за израду оригинала геодетских планова и основне државне карте;

4) начин и услове за стицање овлашћења за извођење геодетских радова;

5) начин и услове за стицање овлашћења за пројектовање геодетских радова;

6) техничке нормативе, методе и начин рада код извођења основних геодетских радова;

7) техничке нормативе, методе и начин рада код израде и контроле техничке документације за извођење геодетских радова;

8) техничке нормативе, методе и начин рада који се примењују у премеру и обнови премера;

9) техничке нормативе, методе и начин рада код метролошког обезбеђења геодетских радова и њихове стандардизације;

10) техничке нормативе, методе и начин рада код израде катастра непокретности и његово одржавање и уписе права на непокретностима;

11) техничке нормативе, методе и начин рада код израде катастра водова и његово одржавање;

12) функционисање геодетског информационог система, као и обезбеђивање заштите података;

13) начин вршења стручног надзора у поступку одржавања катастра непокретности;

14) начин вршења стручног надзора над извођењем геодетских радова за које је овим законом предвиђена израда главног пројекта;

15) друге техничке нормативе, методе и начин рада у области државног премера и катастра непокретности.

Министар надлежан за послове грађевина и урбанизма прописује:

1) садржину и начин вођења дневника радова и књиге инспекције из члана 13 став 4 тачка 2 овог закона;

2) садржину, начин, услове, надзор и контролу вршења геодетских радова у инжењерско-техничким областима;

3) техничке нормативе, начин рада код израде техничке документације и контролу техничке документације за радове у инжењерско-техничким областима;

4) начин и услове за стицање овлашћења за пројектовање и извођење геодетских радова у инжењерско-техничким областима.

Глава VIII
ГЕОДЕТСКИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Члан 123.

Геодетски информациони систем обезбеђује на аутоматизован начин прикупљање, обраду и коришћење података о непокретностима и правима на њима, података о водовима, уређењу земљишта, документационим фондовима (геодетске мреже, планови и карте и сл.) и других података из области геодетске делатности од интереса за Републику.

Члан 124.

БРИСАН – са 12/96

Члан 125.

Републички геодетски завод организује обављање послова који се односе на изградњу, развој, пројектовање и реализацију геодетског информационог система, као подсистема информационог система Републике Србије.

Члан 126.

БРИСАН – са 25/2002

Глава VIIIа
ИНСПЕКЦИЈСКИ НАДЗОР

Члан 126а

Инспекцијски надзор над применом одредаба овог закона, којима се уређује извођење геодетских радова из члана 15в овог закона, израда техничке документације и радови из члана 112 овог закона, врши министарство надлежно за послове геодезије, преко геодетског инспектора, у складу са законом.

Послове геодетског инспектора може обављати лице које има високу стручну спрему геодетске струке, са најмање осам година радног искуства у струци и положеним стручним испитом за запослене у органима државне управе.

Члан 126б

Геодетски инспектор, у вршењу инспекцијског надзора, има право и дужност да проверава да ли:

1) предузеће, друга организација, односно радња која изводи геодетске радове, односно израђује техничку документацију испуњава прописане услове;

2) се геодетски радови изводе према техничкој документацији и да ли је та документација израђена у складу са прописима;

3) су извршени радови у складу са законом и прописаним стандардима, техничким нормативима и нормама квалитета;

4) извођач геодетских радова води дневник радова и књигу инспекције на прописан начин.

Члан 126в

У вршењу инспекцијског надзора, геодетски инспектор овлашћен је да:

1) ако утврди да предузеће, друга организација, односно радња, не испуњава прописане услове за извођење геодетских радова, или израду техничке доку-

ментације, одреди рок за отклањање ове неправилности, а ако се неправилности у остављеном року не отклоне, забрани даље извођење радова;

2) ако утврди да извршени радови не одговарају прописима, стандардима, техничким нормативима и нормама квалитета, нареди решењем предузимање мера за отклањање уочених недостатака, а ако се ове мере у утврђеном року не предузму, нареди решењем обуставу радова;

3) предузима друге мере утврђене законом.

Против решења геодетског инспектора може се изјавити жалба министру надлежном за послове геодезије.

Жалба изјављена против решења геодетског инспектора не задржава извршење решења.

Глава IX
ЧУВАЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПОДАТАКА ПРЕМЕРА, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ И ВОДОВА

Члан 127.

Подаци о основним геодетским радовима, архивски оригинали плана и карте, технички извештаји о формирању база података плана и карте, оригинали карата бонитирања земљишта, са описима педолошких профила и резултатима лабораторијских анализа узорака и оригинални записници о омеђавању катастарских општина, чувају се у посебном архиву Републичког геодетског завода.

Подаци премера, катастра непокретности и катастра водова чувају се у посебно обезбеђеним просторијама код Републичког геодетског завода.

Планови, геодетски елаборати и катастарски операт не могу се износити из просторија Републичког геодетског завода.

Преписи и копије оригиналних података премера могу се издавати државним органима и организацијама и органима и организацијама јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе и геодетским организацијама које су овлашћене за извођење геодетских радова.

Начин чувања и коришћења и разгледања података из ст. 1 и 2 овог члана прописује Влада.

Члан 128.

Државни органи, органи територијалне аутономије и локалне самоуправе, предузећа, установе и друге организације, грађани и њихова удружења имају право да разгледају податке катастра непокретности и водова и да захтевају да им се издају преписи, односно копије података о чињеницама које садржи катастар непокретности и водова.

Органи, организације и грађани из става 1 овог члана могу користити чињенице утврђене у поступку премера непокретности и водова, осим ако за поједине податке законом, односно посебним прописом Владе, није друкчије уређено.

Члан 129.

Републички геодетски завод дужан је да на захтев носиоца права, односно имаоца правног интереса на непокретности, изда уверење о чињеницама уписаним у катастар непокретности.

Члан 130.

Републички геодетски завод дужан је да државним органима и организацијама и органима и организацијама јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, на њихов захтев, достави извештај о подацима уписаним у катастар непокретности који су им потребни у циљу вођења поступка из њихове надлежности.

Члан 131.

За коришћење података премера, катастра непокретности и водова и разгледање катастра непокретности, као и за услуге које пружа Републички геодетски завод, плаћа се накнада.

Висина накнаде за коришћење података из става 1 овог члана зависи од висине трошкова њиховог прикупљања, обраде и уношења у евиденцију, броја могућих корисника података, садржине и обима података и степена њихове употребљивости.

Члан 132.

Висину накнаде за коришћење и разгледање података и за пружање услуга из

члана 131 став 2 овог закона утврђује Влада.

Члан 133.

Средства која од такса, односно накнада за коришћење и разгледање података премера и катастра непокретности и водова и накнаде од услуга оствари Републички геодетски завод приход су буџета Републике, а могу се користити за рад и опремање Завода.

Глава X
КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 134.

Предузеће или друго правно лице казниће се за прекршај новчаном казном од 2.000 до 50.000 динара:

1) ако у пословима у вези са непокретностима и водовима за које су потребни мерни и описни подаци не користи службене податке из катастра непокретности и водова (члан 14 став 2 овог закона);

2) ако не обележи границе земљишта и објеката и водове, односно не дозволи приступ земљишту, објектима и водовима, или не допусти постављање белега и ознака или прикупљање података о непокретностима (члан 24 ст. 1, 2. и 5 овог закона);

3) ако уништи, оштети, помери или измести белегу или ознаку, односно ако о уништењу, оштећењу, померању или измештању белеге или ознаке не обавести Републички геодетски завод (члан 27 ст. 1 и 2);

4) ако у прописаном року не извести Републички геодетски завод о извођењу грађевинских или других радова који могу оштетити или уништити белегу или смањити могућност њеног коришћења (члан 28 став 1);

5) ако користи планове, карте или елаборате премера који нису оверени од Републичког геодетског завода (члан 35 став 2);

6) ако онемогући коришћење документације о водовима којом располаже (члан 73 став 2);

7) ако у прописаном року не пријави Републичком геодетском заводу насталу промену на земљишту или објекту (члан 99 став 1);

8) ако уз пријаву из члана 99 став 1 овог закона не достави потребне исправе (члан 99 став 2.);

9) ако у прописаном року не пријави Републичком геодетском заводу насталу промену на водовима (члан 100 став 1);

10) ако подземне водове, грађевине и комуникације затрпа пре него што се изврши њихово снимање (члан 100 став 2);

11) ако у прописаном року не достави Републичком геодетском заводу елаборат оригиналних теренских података добијених снимањем (члан 100 став 3);

12) БРИСАНА – са 25/2002

13) БРИСАНА – са 25/2002

14) БРИСАНА – са 25/2002

15) ако обавља геодетске радове за посебне потребе без одговарајуће опреме или кадрова (члан 113 ст. 1 и 2);

16) ако у прописаном року Републичком геодетском заводу не пријави почетак геодетских радова за посебне потребе (члан 115 став 2);

17) ако у прописаном року Републичком геодетском заводу по завршетку геодетских радова за посебне потребе не достави топографске планове и елаборат премера (члан 119 став 1);

18) ако топографски план и елаборат о геодетским радовима за посебне потребе користи пре него што их је потврдио Републички геодетски завод (члан 120).

За прекршај из става 1 овог члана казниће се и одговорно лице у предузећу и другом правном лицу, као и у државном или другом органу, новчаном казном од 500 до 5.000 динара.

Предузетник – оснивач радње казниће се за прекршај из става 1 тач. 1, 3, 5, 8, 11, 15, 16, 17 и 18, новчаном казном од 1.000 до 25.000 динара.

Члан 135.

Одговорно лице у суду и другом државном органу, казниће се за прекршај новчаном казном од 500 до 5.000 динара, ако одлуку којом се одлучује о промени права на непокретностима у прописаном року не достави Републичком геодетском заводу (члан 14 став 1).

Члан 136.

Физичко лице – корисник непокретности казниће се за прекршај новчаном казном од 250 до 2.500 динара:

1) ако у пословима у вези са непокретностима и водовима за које су потребни мерни и описни подаци не користе службене податке из катастра непокретности и водова (члан 14 став 2);

2) ако не обележи границе земљишта и објеката и водове, односно не дозволи приступ земљишту, објектима и водовима, или не допусти постављање белега и ознака или прикупљање података о непокретностима (члан 24 ст. 1, 2. и 5);

3) ако уништи, оштети, помери или измести белегу или ознаку, односно ако о уништењу, оштећењу, померању или измештању белеге или ознаке не обавести Републички геодетски завод (члан 27 ст. 1 и 2);

4) ако у прописаном року не пријави Републичком геодетском заводу насталу промену на земљишту или објекту (члан 99 став 1);

5) ако уз пријаву из члана 100 став 1. овог закона не достави потребне исправе (члан 99 став 2);

6) ако у прописаном року не пријави Републичком геодетском заводу насталу промену на водовима (члан 101 став 1);

7) ако подземне водове, грађевине и конструкције затрпа пре него што се изврши њихово снимање (члан 100 став 2);

8) ако у прописаном року не достави Републичком геодетском заводу елаборат оригиналних теренских података добијених снимањем (члан 100 став 3);

9) БРИСАНА – са 25/2002.

Глава XI
ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 136а

Изузетно од одредаба овог закона којима се уређује излагање на јавни увид података о непокретностима и правима на њима, у катастарским општинама у којима на основу података премера или обнове премера није устројена земљишна књига, или ако се у постојећој земљишној књизи промене не проводе једну или више година непрекидно, или ако није обновљена након обнове премера, као и у катастарским општинама у којима не постоји градско грађевинско земљиште, неће се вршити излагање на јавни увид података о непокретностима и правима на њима, већ ће се катастар непокретности образовати на основу података садржаних у катастру земљишта.

По одредби става 1 овог члана не може се образовати катастар непокретности у катастарској општини у којој је извршена обнова премера или комасација, а није потврђен катастарски операт катастра земљишта.

Члан 136б

У случају из члана 136а став 1 овог закона катастар непокретности образује се тако што се листови непокретности формирају на основу података из катастра земљишта, а после тога израђује катастарски операт катастра непокретности и устројава збирка исправа.

Катастарски операт из става 1 овог члана доставља се на потврду Републичком геодетском заводу.

У решењу Републичког геодетског завода којим се потврђује катастарски операт из става 1 овог члана одредиће се дан почетка примене катастарског операта.

Надлежна организациона јединица Републичког геодетског завода дужна је да у року од 30 дана од дана почетка примене катастарског операта достави лист непокретности лицу које је у катастру непокретности уписано као носилац права, односно држалац или корисник.

Код непокретности у државној својини лист непокретности обавезно се доставља и Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије.

У погледу израде, одржавања и потврђивања катастарског операта из става 1 овог члана, сходно се примењују одредбе чл. 70 до 72 овог закона.

Члан 136в

Лице које има правни интерес, може у року од две године од дана почетка примене катастарског операта из члана 136б овог закона поднети захтев за исправку уписа у катастарском операту, ако сматра да је извршен погрешан упис у погледу носиоца права или другог податка о непокретности, о чему се одговарајућа правна поука уноси у решење из члана 136б став 3 овог закона.

Захтев из става 1 овог члана подноси се надлежној организационој јединици Републичког геодетског завода.

Против решења донетог по захтеву из става 1 овог члана може се изјавити жалба Републичком геодетском заводу, у року од 15 дана од дана пријема решења.

Против решења Републичког геодетског завода донетог по жалби из става 3 овог члана не може се водити управни спор.

Члан 136г

Код утврђивања носиоца права, односно држаоца који је уписан у катастар непокретности образован у складу са одредбама члана 136а–136в овог закона, као и одлучивања по захтеву за исправку уписа из члана 136б овог закона, сходно се примењују одредбе чл. 58з, 69а и 69б овог закона.

Члан 136д

У складу са одредбама чл. 136а–136г катастар непокретности образоваће се у року од три године од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 137.

Границе и називи постојећих катастарских општина и катастарских срезова образовани по прописима који су важили на дан ступања на снагу овог закона остају на снази и могу се мењати само на начин и по поступку предвиђеним законом.

Члан 138.

До дана потврђивања катастарског операта из чл. 72 и 136б овог закона на подручјима на којима је извршен премер и израђен катастар земљишта или уређен пописни катастар, устројена земљишна књига или књига тапија на основу ранијих прописа користиће се постојећи премер и катастар земљишта, односно пописни катастар, земљишна књига, односно књига тапија.

Члан 139 – члана 142.

БРИСАНИ – са 12/96

Члан 143.

До доношења подзаконских аката на основу овлашћења из овог закона, при вршењу премера и израде катастра непокретности и водова, обнове премера, њиховог одржавања и уписа права као и при извођењу геодетских радова за посебне потребе, примењиваће се технички нормативи, методе и начин рада утврђени републичким прописима који су важили на дан ступања на снагу овог закона.

Планови израђени до дана ступања на снагу овог закона у размери 1:2880 користиће се до израде катастра непокретности у одређеној катастарској општини.

Члан 144.

Поступак премера, обнове премера израде катастра земљишта и катастра водова који није завршен до дана ступања на снагу овог закона спровешће се по одредбама овог закона.

До извршења премера, обнове премера и израде катастра непокретности и водова по одредбама овог закона, на подручјима на којима је извршен премер и израђен катастар земљишта и водова, урађен пописни катастар земљишта, устројена земљишна књига или књига тапија на основу ранијих прописа њихово коришћење и одржавање вршиће се према закону о премеру и катастру земљишта (*Службени гласник СРС*, бр. 11/76, 27/77, 21/78 и 24/84), прописима донетим на основу тог закона и другим републичким прописима који су важили на дан ступања на снагу Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласик СРС*, број 28/90 и *Службени гласник РС*, број 13/90).

Изузетно од става 2 овог члана, у поступку одржавања катастра земљишта прикупљаће се и подаци о непокретностима, у складу са овим законом и прописима донетим на основу њега, с тим што се тако добијени подаци не сматрају подацима из катастра непокретности и могу се користити за израду катастра непокретности у складу са овим законом.

Ако је у поступку обнове премера на градском грађевинском земљишту, који није окончан до дана ступања на снагу овог закона, извршено снимање постојећих граница парцела, израда планова и рачунање површина парцела на којима се налазе зграде (стамбене или пословне) из члана 58з став 1 овог закона, новоформирана парцела провешће се у катастарском операту. У случају кад се новоформирана парцела састоји од две или више парцела, или њихових делова које су уписане у различите поседовне листове, за ту парцелу образоваће се

посебан лист непокретности, у коме ће се удели носилаца права коришћења на земљишту уписати у реалним деловима сразмерно површини њихових парцела, односно делова парцела, у односу на укупну површину новоформиране парцеле.

У случају из става 4 овог члана, пре излагања на јавни увид података у складу са одредбама овог закона, обезбеђују се неопходни подаци за упоређивање старог и новог стања, у погледу бројева и граница парцела и носилаца права на парцелама.

Члан 144а

На земљишту изван градског грађевинског земљишта, код установљења катастра непокретности у складу са одредбама овог закона, извршиће се снимање нових граница у оквиру постојеће парцеле и извршити провођење на плану и у катастарском операту, у случају:

1) постојања правног основа за деобу парцеле;

2) постојања објеката на парцели;

3) промене културе на парцели.

У случају из става 1 тачка 2 овог члана, кад се објекат налази на две или више парцела које су уписане у различите поседовне листове, за земљиште испод зграде формираће се посебна катастарска парцела и за њу образовати посебан лист непокретности, у коме ће се удели носилаца права на земљишту уписати у реалним деловима, сразмерно њиховој површини у односу на укупну површину новоформиране парцеле – објекта.

Члан 145.

Ради уписа хипотеке на становима у друштвеној својини, приликом њихове продаје на отплату, кад се ради о становима који нису уписани у земљишне књиге, односно у друге јавне евиденције о непокретностима, устројава се посебна књига продатих друштвених станова са хипотеком, која се води код Републичког геодетског завода – организационе јединице у општини на чијој се територији налази стан.

У књигу из става 1 овог члана уписују се подаци о продавцу и купцу стана, подаци на основу којих се може извршити идентификација стамбене јединице која се продаје, као и подаци о теретима и ограничењима на предметном стану.

Упис у књигу из става 1 овог члана врши се на захтев продавца.

Приликом подношења захтева из става 3 овог члана продавац је дужан да достави доказ о располагању станом у друштвеној својини и податке о положају стана у згради, уговор о продаји стана и доказ да стан није уписан у земљишне књиге, односно друге јавне евиденције о непокретностима.

Члан 146.

БРИСАН – са 12/96

Члан 147.

Књига продатих друштвених станова са хипотеком образује се за одређене катастарске општине.

Члан 148.

Одредбе чл. 5 и 6 овог закона примењују се и на уписе у књигу продатих друштвених станова са хипотеком.

Члан 149.

Књига из члана 145 овог закона образује се и у њој врши упис до израде катастра непокретности у смислу овог закона.

Члан 150.

Републички геодетски завод прописаће облик и обим књиге из члана 145 овог закона, начин њеног вођења, као и ближе податке који се у њу уписују.

До доношења прописа у смислу става 1 овог члана остаје на снази Правилник о евиденцији продатих друштвених станова са хипотеком (*Службени гласник РС*, број 18/90).

Члан 151.

У катастарској општини за коју је израђен катастар непокретности у складу са одредбама овог закона, даном почетка његове примене, престају да важе земљишне књиге, књиге тапија и катастар земљишта.

У случају кад је катастар непокретности, у складу са овим законом, израђен за део катастарске општине, од дана почетка примене новог катастарског операта неће се користити подаци из земљишне књиге о правима на непокретностима.

Земљишна књига, књига тапија и остала документација коју преузима Републички геодетски завод предају се по истеку три године Архиву Србије, односно Архиву Војводине као документа трајне вредности.

Члан 151а

Као непокретност у државној својини уписаће се, на основу члана 1 став 1 Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине (*Службени гласник РС*, број 49/92) и пољопривредно земљиште за које правно лице које користи то земљиште не поднесе исправу којом доказује основу за стицање права на земљишту.

У случају да упис непокретности у државној својини није извршен у складу са одредбама Закона о средствима у својини Републике Србије (*Службени гласник РС*, бр. 53/95, 3/96, 54/96 и 32/97), упис у катастар земљишта извршиће се по службеној дужности.

Члан 151б

Упис података о правима на непокретностима и начину коришћења земљишта, утврђених у поступку излагања података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивања права на непокретностима (чл. 59 до 69д), вршиће се независно од тога да ли постоји доказ да су измирене обавезе у погледу плаћања пореза на пренос апсолутних права, односно накнаде због промене намене пољопривредног земљишта.

У случају из става 1 овог члана, комисија ће по опису права на непокретности, који је извршен на основу исправе која није снабдевена доказом о плаћеном порезу на пренос апсолутних права, обавестити државни орган надлежан за утврђивање и наплату јавних прихода – достављањем примерка исправе.

Кад у поступку из става 1 овог члана комисија утврди да је дошло до промене намене обрадивог пољопривредног земљишта за коју се, према закону којим се уређује пољопривредно земљиште, плаћа накнада, обавестиће државни орган надлежан за послове пољопривреде да је извршен упис промене начина коришћења земљишта.

Члан 151в

Министарство надлежно за послове пољопривреде, шумарства и водопривреде поднеће захтев за исправку уписа, у року од шест месеци од дана потврђивања катастарског операта за сваку катастарску општину у смислу члана 136б овог закона, уколико упис није извршен у складу са одредбама Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине (*Службени гласник РС*, бр. 49/92 и 54/96) и чланом 151а Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник РС*, бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96 и 34/2001).

Члан 152.

Републички геодетски завод преузеће запослене у општинским, градским и покрајинским органима надлежним за геодетске послове.

Лица која су на дан ступања на снагу овог закона запослена у Републичком геодетском заводу, као и лица која Завод преузима у смислу става 1 овог члана, која не буду распоређена према акту о систематизацији, имају права запослених за чијим је радом престала потреба, у складу са законом.

Републички геодетски завод преузима права и обавезе, пословни простор, опрему, средства за рад, предмете, архиву и други регистратурни материјал, новчана и друга средства органа из става 1 овог члана, са билансним стањем на дан ступања на снагу овог закона.

Члан 153.

Републички геодетски завод може, на основу споразума са надлежним органом у предузећу које изводи радове на премеру и изради катастра непокретности, преузети права и обавезе, пословни простор, опрему, средства за рад, предмете, архиву и други регистратурни материјал, новчана и друга средства тог предузећа.

Републички геодетски завод преузеће и запослене у предузећу чија права и обавезе преузме у смислу става 1 овог члана.

Члан 154.

Даном ступања на снагу овог закона престају да важе: Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник СРС*, број 28/90 и *Службени гласник РС*, број 13/90), Закон о укњижењу непокретности у друштвеној својини (*Службени гласник СРС*, број 45/71), Закон о укњижењу непокретности у друштвеној

својини (*Службени лист САПВ*, број 19/72), Закон о премеру и катастру земљишта (*Службени лист САПК*, бр. 12/80 и 29/90), Закон о катастру водова и подземних објеката (*Службени лист САПК*, број 14/77), Закон о укњижењу непокретности у друштвеној својини (*Службени лист САПК*, број 37/71) и Закон о органима за вођење евиденције непокретности у друштвеној својини (*Службени лист САПК*, број 42/73).

Члан 155.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у *Службеном гласнику Републике Србије*.

НЕМАЧКИ ГРАЂАНСКИ ЗАКОНИК

Други одељак.
Опште одредбе о правима на непокретностима

§ 873
(Стицање путем споразума 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 пристанак 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 пристанак на укњижење.

§ 875
(Укидање права)

(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 оптерећујућег права)

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 пристанку треба дати земљишнокњижном органу или лицу у чију је корист она учињена; та је изјава неопозива.

§ 877
(Измене права)

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

§ 878
(Доцнија ограничења располагања)

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
(Ранговни однос више права)

(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 ранга)

(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 пристанку 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 укинуто 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 придодат 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

(Одговорност 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 угрожавање 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

(Спајање непокретности; припајање)

(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

(Претходна 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 исправе)

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

(Незастаривост 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 угрожавање 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 држави. 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 права)

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

(Незастаривост укњижених права)

(1) Захтеви из укњижених права не подлежу застаревању. 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

(Уступање)

(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.

§ 925а

(Исправа о основном послу)

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

(Припадак)

(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 обавеже 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

ЗАКОН О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА*

Први одељак. Опште одредбе.

§ 1

(Првостепени 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-Würtenberg, 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; отписивање 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 лист; непокретности 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 лист)

(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
(Укинут)

§ 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 исправа)

(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-a, 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; препис)

(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

(Установљење 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

(Надлежност 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;

Стање § 12ц, став 1, тачка 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;

Стање § 12ц, став 1, тачка 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 захтева)

(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 захтева 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
(Претпоставка нотаревог овлашћења)

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

(Поступање 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

(Препрека 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

(Пристанак код стварних субјективних права)

Ако право у које се укњижењем задире припада свагдашњем власнику непокретности, тада је за укидање тог права потребан пристанак 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 пристанак 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 заживотних права)

(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 ограничених права)

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 предбележби и противљења)

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 оптерећење права о којима постоји исправа)

(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, означује 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) *Укинут.*

(3) Изјаве или молбе власти, на основу којих треба да се изврши укњижење, морају бити потписане и снабдевене 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 опозивање 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 заступање трговачких друштава)

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

(3) За укњижење власника или сувласника непокретности земљишнокњижни орган може, не обазирући 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 маraка 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

(Рашчлањавање заоставштине 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

(Рашчлањавање 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

(Претходно укњижење дотичноѓа)

(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 претходноѓ 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 тестамента 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 прибележити 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 тренутку 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 терети)

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
(Допустивост 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 земљишнокњижном органу или судској канцеларији жалбеног суда.

§ 74
(Ново навођење)

Жалба се може ослањати на нове чињенице и доказе.

§ 75
(Помоћ земљишнокњижног органа)

Ако земљишнокњижни 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 земљишнокњижном органу да упише забелешку или приговор или да извршење оспораване 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 земљишнокњижном 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

(Допунске 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

I. 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 тестамента, који има право да управља непокретношћу, обавеже 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.

§ 82а

(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 власникове наследнике.

§ 83

(Дужност 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

(Започињање поступка)

(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 започињање поступка 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
(Претпоставке 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 против решења о утврђивању)

(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 ранговног односа

§ 90
(Претпоставке)

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

§ 91
(Започињање поступка)

(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 преписује сходно њиховом споразуму.

§ 103
(Предлог 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 предлога)*

(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

САВЕЗНИ ЗАКОН О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА, од 2. фебруара 1955.*

Прва глава
О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА УОПШТЕ

Главна књига и збирка исправа
§ 1.

Земљишна књига се састоји из главне књиге и збирке исправа.

Земљишнокњижни улошци
§ 2.

(1) Главна књига се састоји из земљишнокњижних уложака.

(2) Земљишнокњижни улошци су намењени за уписивање:

1. земљишнокњижних тела и њихових промена;

2. стварних права која се односе на земљишнокњижна тела и њихових промена.

Промена земљишнокњижног тела
§ 3.

(1) Свако земљишнокњижно тело има се третирати као једна целина.

(2) Његов опсег може се променити једино земљишнокњижним отписивањем или дописивањем појединих непокретности или делова непокретности.

(3) Ако су отписане све непокретности уписане у једном земљишнокњижном улошку (§ 11) или ако су оне престале бити предметом земљишне књиге, уложак се има брисати.

Правно дејство уписа
§ 4.

Стицање, преношење, ограничавање и укидање књижних права (§ 9) остварује се једино њиховим уписом у главну књигу.

Опсег уписа
§ 5.

У главну књигу имају се уписивати битна опредељења књижних права (§ 9). Ако се та опредељења не дају укратко изразити, тада је допуштено позивати се у главној књизи на тачно означена места у исправама које служе као основ за упис, па се у том случају има сматрати као да су конкретна места уписана у главној књизи.

---

* Аустријски *Савезни службени лист* бр. 39/1955.

Збирка исправа
§ 6.

(1) Од сваке исправе на основу које се изврши књижни упис треба задржати оверени препис при земљишној књизи.

(2) Ови преписи сачињавају збирку исправа.

Јавност; разгледање; преписи или изводи
§ 7.

(1) Земљишна књига је јавна.

(2) Свако може, у присуству земљишнокњижног чиновника, разгледати земљишну књигу и из ње узимати преписе или изводе; онај ко води земљишну књигу мора му то дозволити.

Друга глава
О КЊИЖНИМ УПИСИМА

Први одељак
О УПИСИМА УОПШТЕ

1. Врсте уписа
§ 8.

Земљишнокњижни уписи могу бити:

1. укњижбе којима није потребно никакво даље оправдање (безусловна стицања права или безусловна брисања – интабулације или екстабулације) или

2. предбележбе, којима се стицање, преношење, ограничење или гашење књижних права постиже само под условом да се она накнадно оправдају (условна стицања права или условна гашења – пренотације) или

3. пуке забележбе.

2. Предмет укњижбе или предбележбе
§ 9.

У земљишну књигу могу се уписивати само стварна права и стварни терети, затим право прекупа и право прече куповине (§§ 1070 и 1073 ABGB), као и право закупа (§ 1095).

Посебне одредбе које се тичу
а) Права својине:

Сувласништво
§ 10.

Сувласништво на непокретностима које припадају једном земљишнокњижном телу може се уписати само по уделима који су

одређени према целини, на пример, на половину или трећину, осим ако посебни прописи допуштају изузетак.

Својина на појединачним саставним деловима
§ 11.

Уписи ради стицања својине на појединачним саставним деловима земљишнокњижног тела могу се вршити само према одредбама Закона о деоби непокретности, *Савезни службени лист* (скраћено BGBL.) бр. 3/1930.

б) Службености и реални терети

Службености и реални терети
§ 12.

(1) Код службености и реалних терета, садржина и опсег права које се уписује морају се означити што је могуће одређеније; навођење новчане вредности није потребно.

(2) Ако се хоће да службености буду сведене на одређене просторне границе, оне се морају тачно означити.

в) Заложног права

Допуштени уписи
§ 13.

(1) Заложно право може се уписати или на цело земљишнокњижно тело или, кад се ради о сувласништву, на удео сваког сувласника, али никако на појединачне саставне делове земљишнокњижног тела или на део удела за који је у земљишној књизи уписан један од сувласника.

(2) Пренос хипотекарног потраживања и стицање подзаложног права допуштени су на целом потраживању, као и на његовом делу који је одређен сразмерно или цифарски.

Одређеност; највиши износ хипотеке
§ 14.

(1) Заложно право може се уписати само за новчану суму која је цифарски одређена. Код потраживања која доносе камату мора се уписати и камата.

(2) Ако се заложним правом хоће обезбедити потраживања која би могла настати из датог кредита, из предузетог вођења послова, из јемчења или из надокнаде штете, тада се у исправи, на основу које упис треба извршити, мора навести највиши износ који може достићи кредит или одговорност.

(3) Ако тај износ у исправи није наведен, он се мора назначити у молби.

(4) Ако се у другом случају онај против кога је упис издејствован жали због тога што је износ назначен за упис сувише велик, он може, у року који му стоји на располагању за рекурс, захтевати да се тај износ умањи. Суд који је дозволио упис, после саслушања странака, треба о томе да одлучи и да износ утврди према правичној процени.

Заједничка хипотека
§ 15.

(1) Заложно право за исто потраживање може се уписати нераздељено, на два или више земљишних тела или хипотекарних потраживања (заједничка хипотека).

(2) У том случају, поверилац је овлашћен да захтева намирење целог потраживања из сваке појединачне заложене ствари.

Заложно право за трошкове парнице и трошкове извршења
§ 16.

Заложно право стечено за потраживање, уколико није другачије одређено, важи и за парничне трошкове и трошкове извршења.

Заостале камате
§ 17.

Трогодишње заостале камате, које се дугују на основу уговора или закона, имају исти ранг као и главница.

Заостали захтеви
§ 18.

Трогодишњи заостали захтеви годишњих рента, прихода за издржавање и друга повремена плаћања имају исти ранг који припада и самом праву из којег они потичу.

г) Право закупа

§ 19.

Код укњижења или предбележбе права закупа није потребно навести своту за обезбеђење евентуалне накнаде штете (§ 1121 ABGB).

3. Предмет забележбе
§ 20.

Земљишнокњижне забележбе могу се извршити:

а) да би се видљивим учинили лични односи, особито ограничења која се тичу управљања имовином, са правном последицом да се онај ко је у дотичном земљишнокњижном улошку издејствовао упис не може позивати на незнање за те односе; на пример, забележба малолетства, постављања стараоца (§ 248 став 2. AußStrG), продужења малолетства, наступања пунолетства, отварања стечаја, или

б) да би се засновале одређене правне последице које су, према прописима овог или неког другог закона, повезане са неком забележбом, на пример: забележбом реда првенства, отписа земљишта, заједничке одговорности, отказа хипотекарног потраживања, започињања парнице, принудне управе, досуђивања на јавној продаји.

4. Књижни претходник

Упис после власника

§ 21.

Уписи су допустиви само против онога ко је у време подношења молбе био уписан у земљишној књизи као власник непокретности или као носилац права чији упис треба да уследи, или који је у исто време био као такав укњижен или предбележен.

Упис после ванкњижног преноса

§ 22.

Ако је непокретност или неко књижно право пренето ванкњижним путем на више лица узастопце, тада последњи прималац, уколико докаже ко су његови претходници, може захтевати да се књижни пренос изврши непосредно на његово име. Ако је угашено хипотекарно потраживање које је ванкњижним путем пренето на другога, дужник може захтевати брисање заложног права без претходног уписа ванкњижног преноса.

Упис после оставиоца

§ 23.

Ако се отуђи непокретно добро или књижно право које припада заоставштини, стицаоцу се има дозволити да његово право упише непосредно после оставиоца.

Наследников поверилац

§ 24.

У којој мери наследникови повериоци могу издејствовати обезбеђење на непокретностима или потраживањима оставиоца, одређује § 822 ABGB.

Отварање стечаја
§ 25.

У којој се мери могу још стећи земљишнокњижна права после отварања стечаја, одређује Закон о стечају.

5. Исйраве

Исправе; правни основ
§ 26.

(1) Укњижбе и предбележбе могу се дозволити само на основу исправа које су састављене у облику прописаном за њихову пуноважност.

(2) Ове исправе, кад се ради о стицању или о преиначењу стварног права, морају садржавати пуноважан правни основ.

Садржина и својства
§ 27.

(1) Исправе на основу којих треба да се изврши књижни упис не смеју имати видљиве недостатке који слабе њихову веродостојност, а ако се састоје из више листова, они морају бити тако повезани да се између њих не може уметнути ниједан лист.

(2) Исправе морају садржавати и ознаку лица која учествују у правном послу, тако да се она не могу помешати са другима, затим датум рођења физичких лица, као и податке о месту, дану, месецу и години састављања исправе.

6. Дејство уписа
§ 28.

У којој се мери могу оспоравати права трећих лица стечена на основу веровања у јавне књиге, одређено је у § 63 и даље.

7. Првенствени ред
§ 29.

(1) Првенствени ред уписа управља се према тренутку у којем је поднесак приспео земљишнокњижном суду (§§ 438 и 440 ABGB).

(2) Уписи који су, због истовременог приспећа, извршени истовремено, стоје један према другоме у истом реду првенства (§ 103).

8. Уступање првенства
§ 30.

(1) Укњижбом или предбележбом уступања првенства може се променити првенствени ред укњижених права на непокретностима. За то је потребан пристанак овлашћеника који ступа назад и овлашћеника који ступа напред; ако је право које ступа назад

хипотека, потребан је пристанак власника, а ако је оно оптерећено правом неког трећег, потребан је и његов пристанак. Тиме се не дира у опсег и ред првенства осталих укњижених права.

(2) Право које ступа напред задобија, без ограничења, место првенства права које ступа назад, ако оно у земљишној књизи следује непосредно иза њега или ако су му првенство уступили сви овлашћеници између њих.

(3) Ако је уступање првенства међу правима која не следују непосредно једно иза другога извршено без сагласности овлашћеника чија су права уписана између њих, тада право које ступа напред стиче првенствени ред права које ступа назад, у његовом опсегу и својствима.

(4) Уколико другачије није уговорено, право које ступа напред долази и на своме првобитном месту пре права које ступа назад.

(5) Ако више права, услед истовремено укњиженог уступања првенства, ступе на место неког другог права, тада, уколико другачије није одређено, на томе месту има првенство оно право које је раније било пре у првенству.

(6) Уколико другачије није уговорено, накнадне промене у опстојању или у опсегу права које ступа назад не утичу на првенствени ред права које ступа напред.

Други одељак
О УКЊИЖЕЊУ

Захтев судске или бележничке овере
§ 31.

(1) Укњижење (§ 8, тачка 1) може да се врши само на основу јавних исправа или приватних исправа на којима су потписи страна оверени од суда или од јавног бележника, а код физичких лица забелешка о овери треба да садржи и датум њиховог рођења.

(2) Судска или бележничка овера потписа на приватној исправи није потребна у случају кад та исправа садржи одобравајућу изјаву савезне или регионалне власти, која је позвана да чува интересе оних лица чије право треба ограничити, оптеретити, укинути или пренети на неког другог.

(3) Оверавање иностраних исправа регулише се државним уговорима. Исправе које су оверене од аустријске представничке власти у чијем је подручју исправа начињена или оверена, или од домаће представничке власти државе у којој је исправа начињена или оверена, не изискују никакву даљу оверу.

(4) Ако у држави у којој су иностране исправе издате не постоји аустријска представничка власт нити у Аустрији постоји представничка власт те државе, тада Савезно министарство за

правосуђе може изаћи у сусрет према постојећим прописима који важе за дипломатску оверу (став 3).

(5) Ово исто важи и у случају кад је прибављање овере према ставу 3, услед изванредних околности, немогуће или је скопчано са знатним тешкоћама.

(6) На основу исправа пуномоћника, укњижење против властодавца може се, осим тога, дозволити само ако пуномоћство које је овај издао гласи за одређени посао или ако барем није издато раније од три године пре подношења молбе за укњижење.

Приватне исправе
§ 32.

(1) Поред захтева из §§ 26–27, приватне исправе на основу којих треба да се изврши укњижење морају садржавати:

а) тачну назнаку непокретности или права које треба да се укњижи;

б) изричиту изјаву онога чије право треба да се ограничи, оптерети, укине или пренесе на друго лице да пристаје на укњижење.

(2) Ова изјава може се дати у посебној исправи или у земљишнокњижној молби. Али у таквим случајевима исправа или молба у којој је садржана изјава мора бити снабдевена свим оним што се тражи за укњижбу.

Јавне исправе
§ 33.

(1) Јавне исправе на основу којих се могу вршити укњижења јесу:

а) исправе које је о правним пословима, у границама својих службених овлашћења, сачинила нека од јавних власти или јавни бележник, ако су снабдевене свим оним што се захтева у § 32;

б) извршна поравнања, која су саставили судови или друге власти, или лица која су за то овлашћена;

в) платни налози, који се односе на законом утврђене дажбине и доприносе, као и на спискове о осталим порезима и јавним дацијама, уколико су они према постојећим законима извршни;

г) друге исправе што имају својство одлуке јавне власти која се може извршити преко суда. У то спадају особито правоснажне судске одлуке, закључци о књижним уписима и гашењима која се тичу извршења одлуке о раздеоби (§ 237 ЕО), службених потврда о слободној јавној продаји непокретности, као и исправе које пред-

стављају судску предају и потврду власти за лицитацију (§§ 177–178 Царског патента од 9. августа 1854, RGBl. бр. 208).

(2) Овлашћује се Савезно министарство за правосуђе да протумачи да ли се и под којим претпоставкама могу вршити укњижења на основу иностраних исправа које, у месту њиховог сачињења, важе као јавне исправе. То тумачење је обавезно за судове.

Замена овере двојицом сведока
§ 34.

(1) У земљишнокњижним стварима мање вредности, судска или бележничка овера потписа приватне исправе, која је услов за укњижбу, може бити замењена потписима два веродостојна сведока, ако укњижење треба да се изврши у подручју суда првог степена, пред којим је исправа начињена. Сведоци треба исправу својеручно да потпишу, да наведу своје име и презиме, своје звање или занимање, пребивалиште и године живота, и да изјаве да им је онај чији потпис потврђују као истинит лично познат.

(2) Одредбе става 1 неће се примењивати:

1. на исправе о површини земље;

2. на пуномоћја;

3. на исправе у којима износ потраживања или цена или вредност непокретности или права нису уопште одређени, или у којима наведена свота, без камата и споредних дажбина, премашује износ од 8000 шилинга.

Трећи одељак
О ПРЕДБЕЛЕЖБИ

а) Допустивост
Услови исправе
§ 35.

Ако поднета исправа не испуњава све посебне услове за укњижење, утврђене у §§ 31–34, али испуњава опште услове за земљишнокњижни упис (§§ 26–27), тада се може, на основу те исправе, дозволити предбележба (§ 8, тачка 2).

Постизање заложног права
§ 36.

Предбележба ради постизања заложног права бива само у случају кад су довољно посведочени како потраживање тако и правни основ за заложно право.

Право откупа, право прече куповине и право закупа
§ 37.

Предбележба права откупа, права прече куповине и права закупа бива само у случају кад су довољно посведочени како постојање тих права тако и пристанак на упис.

Судске одлуке или наредбе власти
§ 38.

Предбележба бива:

а) на основу одлука судова првог или вишег степена, којима је стварно право, додуше, безусловно досуђено или одбијено, али које још нису постале правноснажне;

б) на основу судских наредби којима се предбележба дозвољава као извршење ради обезбеђења;

в) на основу захтева јавних власти, у случајевима кад су оне по своме делокругу позване да по службеној дужности наређе заложно обезбеђење потраживања које припада Савезу или земљи (покрајини).

Хипотекарни дуг депонован код суда
§ 39.

Ако је код суда депонован износ хипотекарног дуга који се, из разлога наведених у § 1425 ABGB, не може исплатити повериоцу или у погледу којег поверилац, према § 1422 ABGB, треба тек да своје право уступи платиоцу, тада се, ако је поднета службена исправа о депоновању код суда, врши предбележење ради гашења или ради преношења потраживања на платиоца.

б) Оправдање
Оправдање као услов
§ 40.

Свака предбележба заснива стицање, пренос, ограничење или укидање стварног права само под условом њеног оправдања, и само у оном опсегу у коме буде оправдана.

Врсте оправдања
§ 41.

Оправдање бива:

а) на основу изјаве подесне за укњижбу, од стране онога против кога је предбележба била издејствована;

б) у случајевима из § 38, на основу потврде да је наступила извршност предбележене одлуке суда, или на основу правноснажне

одлуке надлежне власти која треба да одлучи о постојању обезбеђеног потраживања;

в) на основу одлуке надлежног суда, донете у парници против лица против кога је предбележба била издејствована.

Парница ради оправдања
§ 42.

(1) Ако се оправдање мора вршити путем парнице, тражилац предбележбе мора надлежном суду поднети тужбу, у року од 14 дана од дана достављања одлуке о предбележби.

(2) У парници ради оправдања, тужилац мора доказати правни основ за стицање књижног права које тражи, те стога у погледу предбележеног заложног права мора да докаже не само исправност потраживања, него и правни основ за стицање заложног права и његов опсег. Против постојања књижног права тужени може поднети све своје приговоре, чак и онда кад против одлуке којом је предбележба дозвољена није поднео рекурс или кад га је поднео без успеха.

Рок за подизање тужбе за оправдање
§ 43.

(1) Рок у којем се мора подићи тужба за оправдање има се навести у одлуци о предбележби. Из важних разлога, тај се рок може продужити.

(2) Молбу за продужење рока треба поднети земљишнокњижном суду, и са њоме се има поступати према Закону о грађанском парничном поступку.

Случај кад тужба за оправдање није потребна
§ 44.

Ако у време подношења молбе за предбележбу парница о постојању предбележног права већ тече, тада није потребна посебна тужба за оправдање, све док се тражење, према одредбама Закона о грађанском парничном поступку, може протегнути још и на оправдање предбележбе.

Молба за брисање
§ 45.

(1) Ако оправдање изостане, тада онај против кога је предбележба била дозвољена може замолити да се она избрише.

(2) Ако земљишнокњижни суд из списа види да је тужба за оправдање поднета благовремено или да рок за оправдање још тече и оног дана кад је молба за брисање поднета, он ће молбу за брисање одбити. У противном случају, наредиће за кратко време

рочиште, на коме тражилац предбележбе треба да докаже да рок за оправдање још тече или да је тужба благовремено подигнута; ако тај доказ изостане, дозвољава се брисање предбележбе.

(3) Тужба за оправдање сматраће се као да је поднета благовремено иако је то учињено по истеку рока који је за њу одређен, уколико је подигнута пре поднете молбе за брисање или барем истог дана кад и та молба.

Упис или гашење после правноснажне одлуке
§ 46.

(1) Ако буде одлучено да је предбележба оправдана, на молбу учесника оправдање ће се уписати у земљишну књигу, саобразно правноснажној одлуци.

(2) Ако пак буде одлучено да предбележба није оправдана, она се има, на основу правноснажне одлуке и по молби учесника, брисати.

Дејство брисања
§ 47.

Ако предбележба буде избрисана зато што је коначно одлучено да предбележено право тужиоцу не припада или да предбележба није оправдана, или што се лице које је предбележбу издејствовало безусловно ње одрекло, тада се свака предбележба истог права, тражена поново на основу исте исправе, има по службеној дужности одбити, или, ако је то пропуштено и извршена нова предбележба, она ће се опет избрисати, чим противник пријави да је она једном већ била избрисана.

Нова молба за предбележбу; тужба за негативно утврђење
§ 48.

(1) Ако је, међутим, предбележба била избрисана само из разлога што тужба за оправдање није подигнута благовремено, тада се ипак може замолити за нову предбележбу; али та предбележба производи правно дејство тек од тренутка подношења нове молбе.

(2) И власник непокретности или ималац књижног права може тужбом захтевати да се утврди непостојање предбележног права, а у случају повољне одлуке – да се њеном забележбом у земљишној књизи спречи поновна дозвола предбележбе.

Утицај на даље уписе
§ 49.

(1) Ако је против онога ко је укњижен као власник издејствована предбележба права својине, тада се могу, додуше, дозво-

лити даљи уписи, како против укњиженога, тако и против предбележеног власника, али њихово правно опстојање зависи од тога да ли ће предбележба права својине бити оправдана или неће.

(2) Ако предбележба буде оправдана, тада се приликом уписа оправдања имају, истовремено и по службеној дужности, избрисати сви уписи који су против укњиженог власника издејствовани после приспећа молбе на основу које је право власништва било предбележено.

(3) Ако пак предбележба права својине буде избрисана, тада се имају, по службеној дужности и истовремено, избрисати сви уписи који су извршени с обзиром на ту предбележбу.

(4) Ове одредбе примениће се и у случају кад је против имаоца залогом обезбеђеног потраживања била издејствована предбележба његовог преноса на неко друго лице.

Предбележба гашења права
§ 50.

(1) Ако је брисање неког права само предбележено, тада се у погледу тог права могу, додуше, дозволити даљи уписи, на пример, подзаложних права или уступања (цесија); ипак, њихово правно опстојање зависи од тога да ли ће предбележба гашења бити оправдана или неће.

(2) Ако предбележба буде оправдана, тада се приликом уписа оправдања имају, истовремено и по службеној дужности, избрисати сви они уписи који су у погледу сада избрисаног права у међувремену били дозвољени.

Гашење хипотекарног потраживања са подзаложним правима
§ 51.

(1) Ако на хипотекарном потраживању, у време кад се захтева његово брисање, још постоје подзаложна права, тада се брисање потраживања може дозволити само са додатком да правно дејство брисања у погледу подзаложних права има наступити тек кад она буду избрисана.

(2) Даљи уписи на ово хипотекарно потраживање не могу се више дозволити чим се брисање укњижи; ако је брисање само предбележено, уписи се могу вршити, али само са правним дејством по § 50.

Четврти одељак
О ЗАБЕЛЕЖБИ

1. Забележба личних односа
§ 52.

Забележба односа наведених у § 20, под словом а, као и брисање такве забележбе, бива по молби учесника, њихових закон-

ских заступника или за то позваних судова, а на основу доказних исправа.

2. Забележба реда првенства
§ 53.

(1) Власник је овлашћен да захтева књижну забележбу о намераваном отуђењу или о давању у залогу, како би, од тренутка тог тражења, засновао књижни ред првенства за права која се имају уписати услед тог отуђења или давања у залогу. При том је свеједно да ли се залога даје за дуг чији износ треба назначити или за највиши износ (§ 14, став 2), и да ли је исправа, на основу које ваља уписати права која проистичу из отуђења или давања у залогу, начињена пре или после молбе за забележбу.

(2) Са једнаком правном последицом хипотекарни поверилац може захтевати забележбу о намераваном уступању или брисању свога потраживања.

(3) Забележбе оваквих молби могу се, међутим, дозволити само ако су, према стању земљишне књиге, укњижба права које се има уписати или брисање постојећег права допуштени, и ако је потпис на молбама оверен од стране суда или јавног бележника. Одредбе § 31, ставови 3 до 5 важе и у овом случају.

Само један отправак одлуке којом се молби удовољава
§ 54.

Одлука којом се молби удовољава може се издати само у једном отправку; он треба да садржи потврду о извршеној забележби.

Година дана важности
§ 55.

Забележба првенственог реда губи своју важност са протеком године дана по њеној дозволи. Ово треба истаћи у одлуци, уз назнаку календарског дана са којим се рок окончава.

Упис са забележеним првенственим редом
§ 56.

(1) Молба за упис или брисање права за које је првенствени ред забележен има се, заједно са отправком одлуке којом је забележба била дозвољена, поднети у року одређеном у § 55. Ако се у вези са том молбом укњижба или предбележба дозволи, тада упис има забележени ред првенства. Упис треба забележити на поменутом отправку.

(2) Упис са забележеним првенственим редом може се дозволити и у случају кад би непокретност или хипотекарно пот-

раживање, после подношења молбе за забележбу првенственог реда, били пренесени на треће лице или кад би били оптерећени.

(3) Ако власник непокретности или хипотекарни поверилац падне под стечај пре подношења молбе за упис, тада се упис може дозволити само у случају кад је исправа о послу била већ састављена пре дана којег је отворен стечај, и ако је дан њеног састављања доказан овером од суда или јавног бележника. Ако исправа не одговара овим условима, допустивост уписа треба ценити према одредбама Закона о стечају.

Брисање доцнијих уписа
§ 57.

(1) Ако се дозволи укњижење отуђења непокретности или уступања или брисања потраживања у забележеном првенственом реду, тада се има, на молбу странке за коју је укњижење извршено, наредити брисање оних уписа који су можда у погледу те непокретности или потраживања били издејствовани после подношења молбе за забележбу. Молба за брисање ових уписа мора се, међутим, поднети у року од 14 дана после дана када је укњижба са забележеним првенственим редом постала правноснажна.

(2) Ако молба за упис не буде поднета пре истека утврђеног рока или ако износ за који је забележба првенственог реда извршена не буде утрошен до краја тог рока, забележба губи своју важност, и има се брисати по службеној дужности.

(3) Пре истека законског рока брисање забележбе може се дозволити само ако се поднесе отправак одлуке о дозволи забележбе. Брисање треба прибележити на том отправку.

3. Задржавање права првенства
§ 58.

(1) У случају брисања заложног права, власник може, истовремено, издејствовати забележбу у земљишној књизи да упис новог заложног права остаје задржан у року од три године после давања дозволе за забележбу. У случају промене власника, то задржавање важи и у корист новог власника.

(2) Ова одредба има се сходно применити и у случају кад ново потраживање треба да ступи на место два или више хипотекарних потраживања која по рангу следе непосредно једно иза другога.

4. Условни упис заложног права
§ 59.

(1) Власник непокретности може захтевати да у рангу и до висине заложног права на непокретности буде уписано заложно право за ново потраживање, са ограничењем да тај упис задобије

правну важност уколико, у року од једне године после дозволе уписа новог заложног права, буде укњижено брисање старијег заложног права.

(2) Наступање тог услова има се убележити у јавну књигу, истовремено са брисањем старијег заложног права.

(3) Ако се у наведеном року не поднесе молба за брисање или ако брисање не буде дозвољено, ново заложно право се гаси са протеком рока, и сви уписи који се на њега односе имају се брисати по службеној дужности.

(4) На подношење молбе за брисање старијег заложног права поред хипотекарног дужника овлашћен је и поверилац у чију је корист уписано заложно право за ново потраживање.

(5) Ако је старије право оптерећено, ново заложно право уписано у његовом рангу задобија правну важност само под условом да оптерећење буде брисано или ако је, уз сагласност учесника, пренето на ново уписано заложно право.

(6) Ако се старије заложно право односи на више земљишнокњижних објеката, ново заложно право задобија правну важност само под условом да старије заложно право буде избрисано на свим земљишнокњижним објектима.

(7) Одредбе ставова 1 до 6 имају се сходно применити и у случају кад ново потраживање треба да ступи на место два или више хипотекарних потраживања која по рангу долазе једно иза другога.

5. Забележба отказа и хипотекарне тужбе

§ 60.

(1) Забележбу отказа хипотекарног потраживања, коју је посведочио суд или јавни бележник, као и забележбу хипотекарне тужбе, на захтев повериоца, земљишнокњижни суд је дужан да дозволи, ако је онај против кога су отказ или тужба управљени уписан као власник заложене непокретности, и ако се докаже да парница на основу хипотекарне тужбе тече.

(2) Забележбу хипотекарне тужбе може одмах дозволити и парнични суд.

(3) Таква забележба има за последицу да отказ или тужба дејствује и према свим доцнијим власницима залоге, нарочито да се на основу правноснажне пресуде или извршног поравнања, који су уследили поводом забележене тужбе, извршење на заложеној непокретности може спровести против сваког власника те непокретности.

6. Тужба за брисање и забележбе спора
Забележба спора због повреде књижних права
§ 61.

(1) Ако неко, мислећи да је укњижбом повређен у своме књижном праву, оспорава ту укњижбу путем парнице, из разлога неважности, и захтева повраћај у пређашње књижно стање, он може, истовремено са тужбом или доцније, захтевати забележбу тог спора у земљишној књизи. Молбу за забележбу спора може поднети како парничном суду тако и земљишнокњижном суду.

(2) Забележба спора има за последицу да пресуда изречена по тужби производи потпуно дејство и према оним лицима која су књижна права стекла тек после тренутка у коме је молба за забележбу спора приспела земљишнокњижном суду.

Рок за тужбу за брисање против непосредног учесника
§ 62.

Кад тужбу за брисање треба подићи против лица која су стекла нека права или су била ослобођена неког терета непосредно путем укњижења чије се брисање тужбом захтева, или кад се тужба заснива на односима који постоје непосредно између тужиоца и туженог, трајање права на тужбу има се ценити према грађанскоправним прописима о застаревању.

Рок за тужбу за брисање против трећих лица
§ 63.

(1) Ко пак хоће да укњижбу о чијој је дозволи прописно обавештен оспорава као неважећу и против трећих лица, тај мора, у року који има на располагању за рекурс против дозволе те укњижбе, замолити земљишнокњижни суд за забележбу да је та укњижба спорна, и, у исти мах или најдоцније у року од наредних шездесет дана по истеку рока за рекурс, подићи тужбу за брисање против свих лица која су путем оспораваног укњижења стекла неко књижно право или су на њему издејствовала даље укњижбе или предбележбе.

(2) По протеку ових рокова, против трећих лица која су још пре забележбе спора на укњиженом праву стекла даља књижна права, одлука о брисању оспораваних права може се донети само ако она у погледу пуноважности тих права нису била у доброј вери.

Гашење права на тужбу против трећих лица
§ 64.

Али, ако је прописно обавештење тужиоца о дозволи укњижења чију важност он оспорава, из ма којих разлога, изостало, тада се право на тужбу за брисање укњижења против трећих лица,

која су на укњиженом праву стекла даља књижна права у доброј вери, гаси тек у року од три године од тренутка у коме је молба за побијану укњижбу поднета земљишнокњижном суду.

Брисање забележбе о спору или о укњижбама и забележбама
§ 65.

(1) Ако тужилац одустане од тужбе или ако правноснажном одлуком буде одбијен, или ако тужбу у случају из § 63 не поднесе у прописаном року, на молбу противне стране треба наредити брисање забележбе спора.

(2) Али, ако оспорена укњижба буде, у целости или делимично, укинута правноснажном пресудом или поравнањем, тада ће се, на молбу тужиоца, дозволити да се изврши брисање оспореног укњижења, на начин и у опсегу како је то одређено у пресуди или у поравнању, а у исто време треба наредити брисање како забележбе спора тако и свих оних укњижби и предбележби за које је, у погледу права које ваља брисати, молба поднета тек после тренутка у коме је молба за забележбу спора пристигла земљишнокњижном суду.

Забележба спора код укњижења услед кажњиве радње
§ 66.

(1) Ко тврди да је укњижење издејствовано радњом која је забрањена по кривичним законима, тај може, да би против доцнијих уписа постигао правно дејство означено у § 61, замолити земљишнокњижни суд за забележбу да је укњижење спорно, а мора, истовремено, поднети том суду потврду надлежних власти о томе да је њима поднета кривична пријава.

(2) Али, ако забележбом спора треба постићи дејство да се захтев за проглашење укњижбе неважећом сачува и против трећих лица, која су књижна права стекла у доброј вери још пре забележбе спора, молба за забележбу спора мора се поднети земљишнокњижном суду у року који странци стоји на располагању за рекурс против дозволе укњижења.

Брисање укњижбе по одлуци кривичног суда
§ 67.

Ако кривични суд изрекне да се укњижба има избрисати заједно са књижним правима која су можда стечена пре забележбе означене у § 66, тада ће земљишнокњижни суд, ако оштећена страна поднесе одлуку о томе са потврдом њене правноснажности, дозволити да се то брисање изврши према одредбама § 65. Ако је кривични суд одлучио, додуше, да је оптужени крив али није одлучио да се има извршити такво брисање, него је оштећену страну, у погледу траженог брисања укњижбе, упутио на грађанскоправну парницу, тада странка може тужбу за брисање укњижбе и напред

наведених књижних права поднети у року од шездесет дана по наступању правноснажности те одлуке. После безуспешног протека овог рока, као и у случају кад кривични суд није одлучио да је оптужени крив, брисање забележбе спора дозволиће се на молбу онога ко има интерес да се укњижење одржи.

Гашење забележбе о спору због пропуштања рока
§ 68.

Ако се брисање забележбе спора захтева из разлога што тужба за брисање није подигнута у роковима који су одређени у §§ 63 и 67, тада ће земљишнокњижни суд, уколико му супротно није познато, наредити за кратко време рочиште, на коме онај што је забележбу спора издејствовао треба да докаже да је тужба подигнута благовремено; у противном, дозволиће се брисање забележбе.

Забележба спора по тужби за брисање због застарелости
§ 69.

Ако књижни власник или поверилац на чијем је добру или потраживању укњижено неко право поднесе тужбу да се оно, у целости или делимично, избрише из разлога застарелости, тада се може дозволити забележба спора.

Забележба спора због одржаја
§ 70.

Забележба спора може се дозволити и ономе ко захтева да му се стварно право досуди услед одржаја (§ 1498 ABGB).

Дејство
§ 71.

(1) Забележба спора по тужби за брисање због застарелости (§ 69) или по тужби за досуђивање стварног права услед одржаја (§ 70), не производи ипак дејство према трећим лицима која су, верујући у земљишну књигу, издејствовала укњижбе или предбележбе пре тренутка у коме је молба за забележбу спора приспела земљишнокњижном суду. Досуђено право стечено одржајем има првенствени ред пре свих уписа извршених тек после забележбе спора; сва права која су у противречности са тиме, а уписана су после забележбе спора, имају се брисати.

(2) У осталоме, треба поступити према одредбама § 65.

7. Забележба досуде
§ 72.

(1) Суд који је извршио принудну јавну продају непокретности наредиће, по службеној дужности, да се то извршење забележи у земљишној књизи.

(2) Ова забележба има за последицу да се даљим уписима против дотадашњих власника право може стећи само у случају кад јавна продаја буде проглашена неважећом.

(3) Ако побијање јавне продаје не уследи или је оно коначно одбијено, тада ће се, на молбу учесника, избрисати сви уписи који су против дотадашњих власника издејствовани после забележбе досуде, као и даљи уписи који су можда учињени у односу на њих.

Остале забележбе од стране судова
§ 73.

До које ће мере земљишнокњижни или неки други суд наредити забележбу у неким другим случајевима, прописано је делимично овим савезним законом, делимично Законом о јавној продаји непокретности, BGBl. бр. 3/1930, а делимично другим законима.

Пети одељак
О ОТПИСИВАЊУ САСТАВНИХ ДЕЛОВА ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИХ ТЕЛА

§ 74.

(1) Отпис саставног дела земљишнокњижног тела и његово приписивање неком другом земљишнокњижном телу или отварање новог улошка за отписани саставни део, допуштено је само онда ако је део који се има отписати тачно означен, а у случају потребе представљен и плановима, чија се једна копија мора чувати у збирци исправа, и ако исправе на којима се тражење оснива одговарају условима прописаним за укњижење права својине.

(2) Приликом спровођења отписа има се поступити по одредбама Закона о деоби непокретности, BGBl. бр. 3/1930.

Трећа глава
О ПОСТУПКУ У ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИМ СТВАРИМА

Први одељак
ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1. Надлежност
Надлежност земљишнокњижног суда
§ 75.

Изузев случаја одређених овим савезним законом, као и законима о судском поступку, за дозволу уписа треба замолити онај земљишнокњижни суд код којег се налази уложак у који треба извршити упис.

2. Начело поступања
Начело предлагања
§ 76.

Изузев случајева одређених овим или неким другим законом, земљишнокњижни суд неће наредити да се уписи изврше по службеној дужности, него само по молби странака или власти.

3. Овлашћење за подношење молбе
Пуномоћје; заступник
§ 77.

(1) Ако неко моли у име неког другог, мора доказати да је овлашћен за подношење земљишнокњижних молби.

(2) За подношење молбе за упис у име онога коме то користи довољно је опште пуномоћје.

(3) Законским заступницима или заступницима које је поставио суд, није потребно посебно овлашћење да би издејствовали упис права оних лица која заступају или брисање терета на имовини која им је поверена на управљање.

Упис права претходника
§ 78.

Ако је онај коме су непокретност или књижно право припали ванкњижним путем уступио другоме на њима право које је предмет јавних књига, онда тај други може захтевати упис права свога претходника.

Јемци
§ 79.

И јемац може захтевати упис у име повериоца, ако поверилац не користи признато му право да задобије заложно право на непокретности или на књижном праву свога дужника.

Деоник
§ 80.

За упис заједничких права која се не могу разделити у сразмери према целини, може замолити сваки деоник за себе и у име осталих деоника.

4. Рокови
Почетак, обрачунавање и продужење рокова
§ 81.

(1) Рокови који нису одређени календарским даном почињу тећи са даном после доставе.

(2) Приликом рачунања ових рокова не смеју се одбијати дани недеље или празника, као ни дани у којима се код поште налазила писмена пошиљка која се има доставити земљишнокњижном суду.

(3) Ови рокови не могу се продужити, осим рока за оправдање предбележбе (§ 43) и рока за подношење оригиналне исправе (§ 88) или за превод (§ 89).

Нема повраћаја у пређашње стање
§ 82.

Због пропуштања рокова одређених у овом савезном закону није допуштен повраћај у пређашње стање.

Други одељак
О МОЛБАМА

1. Облик молбе
Писмена или усмена земљишнокњижна молба
§ 83.

(1) Земљишнокњижне молбе могу се поднети како писмено тако и усмено.

(2) Ако је молба поднета усмено, о њој ће се саставити записник, при чему треба водити рачуна о прописима који се тичу садржине писмених молби и молиоцу треба дати потребна упутства за одређена тражења.

2. Услови
Потребни подаци
§ 84.

У свакој земљишнокњижној молби морају се навести: земљишнокњижни суд коме се молба подноси, као и име и презиме, занимање и место становања подносиоца молбе и лица која треба обавестити о решењу, а ако су то правна лица (корпорације итд.), онда и њихове називе.

Подаци о земљишнокњижним улошцима; молба за упис
§ 85.

(1) Земљишнокњижни улошци у којима треба извршити упис имају се навести са уобичајеном ознаком под којом се они налазе у земљишној књизи.

(2) У молби се мора тачно навести шта треба да се упише у земљишну књигу.

(3) Молба за укњижење подразумева и молбу за предбележбу уколико молилац предбележбу није изричито искључио. Ако мо-

лилац може или хоће да стекне стварно право само на плодовима непокретности, онда то мора изричито да назначи.

3. Спајање молби
Више уписа
§ 86.

Једном једином молбом може се тражити више уписа који се оправдавају истом исправом, као и упис неког права у више земљишнокњижних уложака или упис више права у једном земљишнокњижном улошку.

4. Прилози
а) Оригинали
Оригиналне исправе
§ 87.

(1) Исправе на основу којих треба да се изврши упис морају се приложити у оригиналу.

(2) Ако се оригинална исправа налази код земљишнокњижног суда, било у службеним списима било на чувању, или ако је приложена молби која се већ налази на решавању, тада је довољно поднети њен препис и навести где се налази оригинал.

Оверени препис, уместо оригинала
§ 88.

(1) Ако оригинал није могуће поднети одмах, зато што се он налази код неке друге власти, онда то треба навести у молби и приложити његов оверен препис.

(2) Ако се молби не би могло удовољити ни у случају да је приложена оригинална исправа, тада се молба одмах одбија.

(3) Али, ако би се молби могло удовољити под условом да је оригинална исправа поднета, тада се она, у циљу очувања првенственог реда, одмах убележи у земљишну књигу, са назнаком: „до подношења оригинала".

(4) У исто време, молиоцу ће се одредити примерен рок у коме треба да поднесе изворну исправу, уколико земљишнокњижни суд код којег се исправа налази није већ дужан да је пошаље по службеној дужности; ако оригинална исправа буде доцније послата од стране земљишнокњижног суда или буде поднета у одређеном року, тада се о молби има решавати у самој ствари.

(5) Ако оригинална исправа не буде поднета у одређеном или у продуженом року, молба се има одмах одбити и забележба, по службеној дужности, брисати.

б) Преводи
§ 89.

(1) Ако исправе нису састављене на језику на коме се поднесци могу предати земљишнокњижном суду, тада се мора поднети превод који заслужује пуно поверење.

(2) Ако превод недостаје и ако из молбе не произлази да се она мора свакако одбити, тада се молба, у циљу чувања првенственог реда конкретног права, има убележити у земљишну књигу, са назнаком: „до достављања превода". У исто време, молиоцу треба одредити примерен рок за подношење превода. Ако превод буде поднет у одређеном или у продуженом року, решиће се о молби у самој ствари; у противном случају, молба се има одбити и забележба по службеној дужности брисати.

в) Преписи
Преписи; таксе
§ 90.

Ако су за збирку исправа (§ 6) потребни преписи, они су ослобођени од таксе за печат и судске таксе. Ако преписи не буду поднети или ако нису употребљиви, оригинали се имају чувати у збирци исправа, а службеник који води земљишне књиге обавестиће странке да их могу подићи уколико накнадно поднесу уредне преписе; али суд може и сам направити преписе за збирку исправа, уз наплату таксе одређене за судске преписе, а оригиналну исправу приложити списима да би се она вратила странци. Ако пак молба којом се захтева упис код више земљишнокњижних судова треба, заједно са оригиналном исправом, да иде од једног земљишнокњижног суда до другог, а преписи који су потребни за све те посебне земљишне књиге нису поднети или нису употребљиви, тада ће сваки земљишнокњижни суд направити преписе и наплатити двоструку таксу прописану за судску оверу преписа.

Забелешка овере
§ 91.

Онај ко води земљишне књиге треба, по службеној дужности, да на уложеним преписима потврди да су они подударни са оригиналним исправама.

5. Примерци молбе и рубрике
§ 92.

(1) Уколико законом није утврђен неки изузетак, земљишнокњижне молбе подносе се у једном примерку.

(2) Молбама ваља приложити онолико рубрика колико је потребно обавештења о решењу молбе које ће се донети. Али недостатак рубрика није разлог да се молба одбије.

(3) На рубрикама треба навести битне тачке захтева садржаног у молби.

(4) Уместо рубрика могу се приложити потпуни преписи молбе. У том случају треба назначити коме све преписе треба доставити.

(5) Ако је молба примљена у записник, тада ће суд, ради обавештења учесника, сачинити потребне рубрике, а ако за то буде замољен – и потпуне преписе записника.

Трећи одељак
О РЕШАВАЊУ МОЛБИ

1. Испитивање и одлучивање
Тренутак меродаван за одлуку
§ 93.

Тренутак кад молба стигне земљишнокњижном суду меродаван је за оцену те молбе.

Испитивање молбе
§ 94.

(1) Земљишнокњижни суд треба молбу и њене прилоге да подвргне тачном испитивању, а земљишнокњижни упис може дозволити:

1. ако из земљишне књиге, у погледу непокретности или права, не произлази никаква препрека за тражени упис;

2. ако не постоји основана сумња о томе да ли су учесници којих се упис тиче лично способни да располажу предметом на који се упис односи, или о томе да ли су молиоци овлашћени за подношење молбе;

3. ако се из садржине поднетих исправа покаже да је тражење основано;

4. ако исправе имају онај облик који је потребан за дозволу укњижења, предбележбе или забележбе.

(2) Код земљишнокњижних уписа које не дозвољава земљишнокњижни суд него неки други суд, земљишнокњижни суд има да се ограничи на одлучивање о допустљивости уписа с обзиром на стање земљишне књиге, док у погледу осталих услова одлучивање припада оном суду који упис дозвољава.

Одлука земљишнокњижног суда
§ 95.

(1) У вези са сваком земљишнокњижном молбом, изузев случајева утврђених у §§ 45, 68 и 104 овог савезног закона, као и Законом о деоби непокретности (BGBl. бр. 3/1930), земљишнокњижни суд одлучиће о самој ствари, без саслушања странака и, по правилу, без претходне расправе, а у одлуци коју треба да донесе исказаће изричито да ли се молби удовољава или се она одбија.

(2) Ако се захтеву не може удовољити у пуном опсегу али може делимично, тада се наређује упис у делу који је допуштен, а одбија упис за део захтева коме се не може удовољити.

(3) Ако се молба у целости или делимично одбије, у одлуци се морају навести сви разлози који се супротстављају дозволи.

2. Посебне одредбе
а) У погледу дозволе
Везаност за молбу
§ 96.

(1) Више или нешто друкчије од онога што је странка молбом тражила, не сме се дозволити ни у случају кад би она, према поднетим исправама, била овлашћена да тражи више или друкчије.

(2) Ако је затражена само предбележба, тада се не сме наредити укњижење, иако би оно било допуштено (§ 85).

Дозвола уз упис супротних права
§ 97.

(1) Ако из исправе произлази да је стицаоцу стварног права дата дозвола за укњижење, али да су му истовремено наметнута ограничења у располагању стеченим правом или су му наметнуте противобавезе, те је у погледу њих истовремено уговорено укњижење за дотичне овлашћенике, тада се не сме дозволити упис оног права уколико, у исти мах, не буде замољено за укњижење уговорених ограничења или противобавеза, или – према својствима исправа – барем за предбележбу.

(2) Молбу за истовремени упис међусобних права може поднети како једна тако и друга страна.

Садржина дозволе
§ 98.

У одлукама којима се дозвољава упис, морају се означити земљишнокњижни улошци у којима треба извршити упис; сем тога, ваља навести лица у корист којих треба извршити упис и објекте за које упис следи, с позивом на исправе на којима се дозвола заснива, и напослетку она права која се имају уписати, заједно са

њиховим битним опредељењем; све ово ваља исказати оним речима које треба уписати у главну књигу (§ 5). Уз физичка лица треба навести и датум њиховог рођења.

б) У погледу одбијања
Забележба одбијања
§ 99.

(1) Ако се одбија молба за укњижење или предбележбу или молба за отпис земљишта или за забележбу првенственог реда, тада се одбијена молба има забележити у земљишну књигу. То исто важи кад је одбијен предлог за дозволу принудне јавне продаје или принудне управе ради наплате потраживања за које није укњижено заложно право.

(2) Ова забележба неће вршити:

а) ако добро или право на којем се захтева упис није видљиво ни из молбе ни из њених прилога, или ако није уписано у књигама земљишнокњижног суда, или

б) ако је то добро или право уписано за неко друго лице, различито од онога против кога се, према садржини исправа, може вршити укњижење или предбележба.

Молбе за забележбу одбијања
§ 100.

Ако је коју од молби наведених у § 99 одбио неки други а не земљишнокњижни суд, тада ће тај други суд, по службеној дужности, замолити за забележбу одбијања.

Брисање забележбе по службеној дужности
§ 101.

Чим земљишнокњижни суд дозна да је одлука којом је одбијена нека од молби наведених у § 99, услед пропуштања рекурса, постала правноснажна, он ће, по службеној дужности, избрисати забележбу одбијене молбе и о томе обавестити учеснике.

Четврти одељак
О ИЗВРШЕЊУ УПИСА

Начело налога
§ 102.

(1) Упис у земљишну књигу сме се извршити само на основу писменог налога земљишнокњижног суда, и никако друкчије него према садржини тог налога.

(2) Ако се по стању земљишне књиге установи да се извршење којег налога не може спровести, тада се налог који је

издат може исправити само новим налогом земљишнокњижног суда.

Садржина уписа
§ 103.

(1) Сваки упис (§ 8) треба, поред ознаке своје врсте, да садржи податке о дану, месецу, години и броју под којим је молба за упис стигла земљишнокњижном суду.

(2) Ако је земљишнокњижном суду стигло у исто време више молби, које се односе на исто земљишнокњижно тело, тада се при сваком упису на основу тих молби имају забележити бројеви истовремено приспелих молби, са напоменом да су оне приспеле у исто време.

Погрешни уписи
§ 104.

(1) У земљишној књизи не сме се ништа брисати нити оно што је уписано учинити нечитким на други начин.

(2) Ако се приликом уписивања начини нека грешка која се опази још за време уписа, њу треба исправити и без прибављања налога земљишнокњижног суда.

(3) Грешка опажена после извршеног уписа може се исправити само по налогу земљишнокњижног суда; ако би грешка могла повући за собом ма какву правну последицу, суд ће саслушати учеснике. Увођење тог поступка треба забележити на листу на којем је погрешан упис извршен. Ова забележба има то дејство да доцнији уписи не спречавају исправљање погрешке. Она се мора брисати по службеној дужности, кад објављени закључак о опаженој погрешци постане правноснажан.

Пети одељак
О ЗАЈЕДНИЧКИМ ХИПОТЕКАМА

1. Одређивање главног улошка
Главни и споредни улошци
§ 105.

(1) Код заједничких хипотека (§ 15) које постају уписом у различите земљишнокњижне улошке, један уложак треба да се означи као главни уложак, а остали улошци као споредни улошци. Ако таква ознака недостаје, тада ће се главним улошком сматрати онај који је у молби први наведен.

(2) Ако је замољено да се хипотека која већ јемчи за исто потраживање прошири и на друге земљишнокњижне улошке, тада се првобитно оптерећени уложак сматра главним улошком.

(3) У главном улошку забележеном треба упутити на споредне улошке, а у сваком споредном улошку – на главни уложак.

2. Пријављивање и упис заједничких хипотека
Пријављивање већ постојећих хипотека
§ 106.

(1) Ако поверилац замоли за проширење заложног права које јемчи за његово потраживање, дужан је да пријави хипотеку која за то потраживање већ постоји, како би се забележило заједничко јемство.

(2) Штету насталу прећуткивањем већ постојеће хипотеке има да сноси поверилац.

Изостала забележба заједничког јемства
§ 107.

(1) Ако забележба заједничког јемства, из ма којих разлога, изостане, тада хипотекарни дужник може замолити да се ова забележба изврши. Трошкове изазване тиме има да надокнади поверилац, уколико је он у овом случају крив.

(2) Ако земљишнокњижни суд, приликом дозвољавања укњижења или предбележбе заложног права за неко потраживање, опази да је заложно право за ту тражбину већ уписано, у његовим књигама или у књигама неког другог земљишнокњижног суда, онда има о томе да води рачуна по службеној дужности; уложак у коме је заложно право уписано сматраће се главним улошком, и о томе треба обавестити земљишнокњижни суд у чијим је књигама потраживање већ уписано.

Молба за упис код више земљишнокњижних судова
§ 108.

(1) Упис заједничке хипотеке код више земљишнокњижних судова може се, уз прилог оригиналних исправа или оверених преписа (§ 88), захтевати истовремено код више појединих земљишнокњижних судова или тражити једном једином молбом.

(2) У првом случају, треба у свакој молби назначити главне и споредне улошке.

(3) У другом случају, молба се има поднети оном земљишнокњижном суду код којег треба да се води главни уложак, а мора се назначити и редослед којим ће се молба послати на решавање осталим земљишнокњижним судовима.

Суделовање више земљишнокњижних судова
§ 109.

(1) Ако код првобитних или доцнијих уписа заједничке хипотеке треба да суделује више земљишнокњижних судова, тада ће

сваки од њих, у погледу предмета хипотеке који се налазе у његовим књигама, одлучити самостално о питању укњижбе или предбележбе заложног права и одлуку саопштити оном земљишнокњижном суду код којег се налази главни уложак.

(2) Рекурс против сваке од тих одлука подноси се оном земљишнокњижном суду који је одлуку донео.

(3) Ако укњижба или предбележа, које је земљишнокњижни суд у споредним улошцима дозволио, буду због рекурса укинуте и избрисане, ово брисање мора се саопштити земљишнокњижном суду код којег се налази главни уложак, ради забележе.

Ред првенства
§ 110.

За ред првенства заједничке хипотеке меродаван је, код сваког предмета хипотеке, тренутак у коме је молба за дозволу уписа приспела оном земљишнокњижном суду у чијим је књигама упис извршен.

3. Упис промена у главном улошку
Земљишнокњижне молбе код земљишнокњижног суда
код којег је главни уложак
§ 111.

(1) Све земљишнокњижне молбе које се односе на заложно право за које се заједнички јемчи у више уложака треба поднети оном земљишнокњижном суду код којег се води главни уложак, и оне ће се ценити према стању тог улошка.

(2) Ако би молба била поднета којем другом земљишнокњижном суду, она се одбија уз упутство да је треба поднети земљишнокњижном суду код којег се налази главни уложак.

Упис промена у главном улошку
§ 112.

(1) Све промене које на заједничком заложном праву треба извршити преносом, оптерећењем, брисањем или на неки други начин, имају се уписати само у главном улошку.

(2) Упис промена у главном улошку вреди правно исто као да је извршен у свим већ постојећим или будућим споредним улошцима; али делимично или потпуно брисање заједничке хипотеке мора се у погледу свих хипотекарних предмета забележити и у свим споредним улошцима, а брисање заложног права у погледу појединачних споредних уложака такође у тим улошцима.

Претварање споредног улошка у главни уложак
§ 113.

(1) Ако у погледу хипотекарног предмета уписаног у главном улошку заложно право буде избрисано, тада се, у томе улошку,

имају избрисати и сви даљи уписи који су на њему извршени и пренети у неки од споредних уложака истог земљишнокњижног суда. Уколико заједничка хипотека још постоји, тај уложак сматраће се убудуће главним улошком.

(2) Ако у књигама одређеног земљишнокњижног суда споредног улошка нема, тај ће суд, уколико не постоји каква изјава хипотекарног повериоца, одредити који се споредни уложак има убудуће сматрати главним улошком, и послаће, по службеној дужности, земљишнокњижном суду код којег се налази нови главни уложак оверене преписе уписа који постоје у главној књизи, као и оверене преписе исправа што се на њих односе.

(3) Претварање споредног улошка у главни уложак мора се саопштити свим земљишнокњижним судовима код којих се налазе споредни улошци, и то треба, по службеној дужности, забележити у сваком још постојећем споредном улошку.

Нерешене земљишнокњижне молбе; ред првенства
§ 114.

(1) Земљишнокњижном суду на који пређе вођење главног улошка треба послати оне земљишнокњижне молбе о којима више није могуће решавати зато што је заложно право у главном улошку већ избрисано; подносиоца молбе треба о томе обавестити.

(2) Међусобни ред првенства ових молби одређује се према тренутку у коме су оне приспеле земљишнокњижном суду код којег је био ранији главни уложак.

Заједничка хипотека издејствована пре 16. II 1872.
§ 115

(1) Ако у погледу заједничке хипотеке, издејствоване пре 16. фебруара 1872, у различитим земљишнокњижним улошцима треба извршити даље уписе, приликом захтевања новог уписа мора се назначити онај уложак који ће се убудуће водити као главни уложак.

(2) У овај уложак пренеће се сви уписи који су после заснивања заједничке хипотеке извршени у погледу исте у другим улошцима. Овај пренос треба, уз назнаку главног улошка, забележити у другим улошцима који се убудуће имају сматрати споредним улошцима.

4. Тужба ради оправдања
§ 116.

(1) Ради оправдања предбележбе заложног права које за исто потраживање јемчи заједнички код разних земљишнокњижних судова, потребна је само једна тужба ради оправдања.

(2) Тужбу ради оправдања треба подићи или код суда опште месне надлежности за хипотекарног дужника или код оног суда који је стварна инстанца у погледу једног од хипотекарних предмета на којима је предбележба била дозвољена.

5. Земљишнокњижни изводи
§ 117.

У земљишнокњижним изводима из уложака који се у погледу заједничке хипотеке воде као споредни улошци, треба указати на главни уложак и напоменути да су промене, учињене на хипотеци која је уписана као заједничка, уписане само у главном улошку.

Шести одељак
О ДОСТАВЉАЊУ

Прималац доставе
§ 118.

У свакој одлуци морају се означити лица или власти којима се она доставља. Треба такође навести коме се, заједно са одлуком, има доставити каква исправа. У којој се мери код забележби у поступку извршења може од тога одступити, одређује Пословник.

Достављање по службеној дужности
§ 119.

О решењима донетим на основу земљишнокњижних молби имају се, по службеној дужности, поред подносиоца молбе, обавестити и следећа лица:

1. онај на чијој се непокретности стиче неко грађанско право или чија се грађанска права уступају, или против кога је земљишнокњижна забележба извршена;

2. ако се дозвољава потпуно или делимично брисање каквог уписа, одлука се има доставити и свима онима за које на уписаном праву јемче даље укњижбе или предбележбе;

3. одлуке о укњижењу или предбележбе којима се већ уписана права трећих лица дају као залога или уступају, доставиће се и власнику добра;

4. ако је упис против властодавца издејствован молбом његовог пуномоћника, одлука ће се доставити властодавцу, осим ако је овлашћивање уследило на основу пуномоћја које одговара захтевима § 31;

5. о променама које се тичу података у граничном катастру или у катастру који служи за одређивање пореза на земљиште, има се обавестити служба за премеравање;

6. одлуке о укњижењу или о предбележби својине имају се доставити и заложном повериоцу који је уписан на првом месту.

Достављање у сопствене руке
§ 120.

(1) Достављање лицима наведеним у § 119, тачка 1 до 4, има се вршити по прописима садржаним у Закону о грађанском парничном поступку, који се тичу достављања у сопствене руке.

(2) Ако у молби није затражено да се нареди нешто друго, оригиналне исправе имају се послати ономе ко их је поднео.

(3) Земљишнокњижни судови су дужни да се старају о томе да се достављање одлука о земљишнокњижним стварима врши брзо и исправно.

Последица недостатка у достављању
§ 121.

Околност да достава није уредно или да није никако извршена не даје право да се важност књижног уписа оспорава. Онај ко из неког књижног уписа изводи за себе нека права или ослобођење од обавеза, није дужан доказати да је достава извршена.

Седми одељак
О РЕКУРСУ

1. Подношење рекурса
Допустивост рекурса
§ 122.

(1) Против земљишнокњижне одлуке допуштен је само правни лек у облику рекурса.

(2) У рекурсу се не могу изнети нове чињенице нити уз њега приложити нове исправе.

(3) Рекурс се мора увек поднети првој инстанци. Он се може поднети и усмено, у записник.

(4) Писменом рекурсу морају се придодати рубрике за обавештење учесника.

(5) Рекурс који је поднет непосредно другој или трећој инстанци треба одбацити.

(6) Жалбе због одуговлачења могу се поднети непосредно вишим судовима.

Рок за рекурс
§ 123.

(1) Рок за рекурс код достава у Аустрији износи 30 дана, а код достава у европском иностранству, изузев Исланда и Фарских

Острва, 60 дана, док код достава у ваневропском иностранству, у Исланду и на Фарским Острвима, износи 90 дана (§ 81).

(2) Задоцнели рекурс одбациће одмах прва инстанца, чак и кад забележба неповољне одлуке уписане у земљишној књизи још није избрисана.

Предаја благовремено поднетог рекурса
§ 124.

Рекурс поднет на време треба, са актима потребним за одлучивање, предати другој инстанци на властито одлучивање, или, ако је рекурс управљен против решења друге инстанце, ради слања трећој инстанци. О томе се имају обавестити она лица којима је побијана одлука била достављена. Подносиоца рекурса не треба обавештавати.

Забележба и брисање рекурса
§ 125.

(1) Ако је рекурс управљен против дозволе укњижења или предбележбе, он се убележава у земљишну књигу; ту забележбу, после решења рекурса, треба избрисати, ако по § 14, став 3 и § 14а Закона о ванпарничним стварима ревизиони рекурс није допуштен.

(2) Ова забележба, као и брисање, вршиће се по службеној дужности.

Даљи рекурс
§ 126.

(1) За одлуку рекурсног суда важи § 13 Закона о ванпарничним стварима.

(2) Одлука рекурсног суда може се оспоравати по мерилима §§ 14, 14а и 15 Закона о ванпарничним стварима, при чему ваља водити рачуна о одредбама §§ 122–125 и о смислу § 14а, став 2 Закона о ванпарничним стварима. Ревизиони рекурс који је недопустив из неких других разлога мимо недостатка претпоставки по § 14, став 1 Закона о ванпарничним стварима, суд првог степена, а у најгорем случају суд другог степена, има одбацити; ово важи и за предлог по § 14а, став 1 Закона о ванпарничним стварима, са којим је повезан редовни ревизиони рекурс.

(3) Ако одлука против које је рекурс управљен буде преиначена или из битно других разлога потврђена, тада се решењу о рекурсу имају додати и разлози те одлуке.

2. Последице решења о рекурсу
§ 127. (*Укинут*)

Упис дозволе у земљишну књигу
§ 128.

Ако би молби наведеној у § 99, која је од прве инстанце одбијена, виша инстанца удовољила, та дозвола има се уписати у земљишну књигу. Последицу овог уписа треба ценити тако као кад би упис био извршен у тренутку у коме је прва молба поднета.

Различите одлуке различитих инстанци
§ 129.

(1) Ако друга инстанца укине брисање које је била дозволила прва инстанца, избрисана укњижба или предбележба мора се поново успоставити.

(2) Ако пак друга инстанца одбије неку од молби наведених у § 99, којој је била удовољила прва инстанца, тада ће се ова наредба забележити у земљишну књигу, али уписано право неће се избрисати док се не изрекне одлука Врховног суда или док не протекне рок за подношење ревизионог рекурса против наредбе друге инстанце или за подношење молбе заједно са ревизионим рекурсом (§ 14а, став 3 Закона о ванпарничним стварима); ово не важи у случају кад је ревизиони рекурс по § 14, став 3 Закона о ванпарничним стварима недопустив и са становишта § 14а истог закона. Ако трећа инстанца потврди одлуку прве инстанце, забележба којој је рекурс био повод има се избрисати. Али ако трећа инстанца потврди наредбу друге инстанце којом је одлука прве инстанце преиначена, или ако рекурс против наредбе друге инстанце није поднет благовремено, тада ће се укњижено или предбележено право брисати.

Четврта глава
О ЧИШЋЕЊУ И ИСПРАВЉАЊУ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Први одељак
ЧИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ

1. Недопустиви уписи
§ 130.

Ако се из каквог уписа покаже да његова садржина не може по закону бити предмет земљишнокњижног уписа, он се има брисати по службеној дужности, као недопустив. Прописи прве до треће и пете главе, посебно прописи о обавештавању учесника и о рекурсу, сходно ће се применити.

2. Беспредметни уписи

Брисање беспредметних уписа

§ 131.

(1) Ако је упис беспредметан, земљишнокњижни суд може га избрисати по службеној дужности, саобразно §§ 132–135.

(2) Упис је беспредметан ако право које чини његов предмет или право на које се он односи:

а) не постоји или се, из стварних разлога, не може трајно употребљавати;

б) ако је застарело;

в) ако оно за овлашћеног представља само економску вредност која не премашује 1.500 шилинга, односно 500 шилинга годишње код чинидби које се понављају, уколико је упис права извршен пре 1. маја 1945.

(3) У случају из става 2, слово в, за гашење заложног права није потребна сагласност власника коме право располагања, по § 469 ABGB, припада.

(4) Став 2, слово в важи и за заложна права код којих је, саобразно члану 3 Новеле земљишних књига (BGBl. бр. 4/1930), забележена молба да се она одрже.

Започињање поступка брисања

§ 132.

(1) Земљишнокњижни суд започеће поступак за брисање беспредметних уписа ако спољашње околности (на пример, због нејасноће описа земљишнокњижног улошка, због делимичног отуђења или новог оптерећења земљишта, због подстрекавања од стране једног учесника) дају довољан повод за то и представљају основ за претпоставку да је упис беспредметан.

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

Претпоставка за брисање; забележба у земљишној књизи

§ 133.

(1) Претпоставка за брисање јесте:

а) да је беспредметност уписа очигледна и да је доказана јавним исправама или исправама овереним од суда или јавног бележника, или, ако то није случај,

б) да је ономе кога се то тиче достављено обавештење о брисању, уз кратко обелодањивање разлога, и ако он, у року који суд треба истовремено да му одреди, није уложио приговор, или да је, у случају кад се не може поступити ни по слову б, особито ако је уложен приговор,

в) правноснажном одлуком утврђено да је због погрешних разлога упис беспредметан.

(2) Ако брисање није могуће одмах наредити, започињање поступка треба забележити у земљишну књигу. Забележба има за последицу то да доцнији уписи не спречавају брисање. Ту забележбу треба избрисати ако се и беспредметни упис избрише или ако се започети поступак не настави. Обавештење учесника о наређењу ове забележбе и о њеном брисању није потребно. Против оваквих наредби није допуштен правни лек.

Поступак
§ 134.

За овај поступак важе сходно прописи треће главе. Прописи о поступку у ванпарничним стварима имају се додатно узети у обзир, уколико је то потребно. При томе важи следеће:

а) не врши се упућивање учесника на правни пут или на управни поступак (§ 2, тачка 7 Царског патента од 9. августа 1854, RGBl. бр. 208);

б) обавештење о брисању (§ 133, став 1, слово б) не може се достављати путем јавних огласа;

в) ако је личност учесника коме треба извршити доставу непозната, тада се имају сходно применити прописи о достављању путем јавних огласа;

г) правни лек против одлука земљишнокњижног суда којима је наређено брисање уписа који је постао беспредметан, управља се према седмом одељку треће главе; у осталоме, за оспоравање одлука важе прописи о поступку у ванпарничним стварима. Против обавештења о брисању (§ 133, став 1, слово б) не постоји правни лек.

Повреда књижних права
§ 135.

Ако је дозвољеним брисањем према § 131 и даље неко од учесника повређен у своме књижном праву, он може, путем парнице, захтевати да се успостави пређашње књижно стање. Прописи из § 61 и даље имају се сходно применити.

Други одељак
ИСПРАВЉАЊЕ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ ПО МОЛБИ

§ 136.

(1) Ако земљишна књига не изражава тачно стварно правно стање, тада се, по молби, има извршити упис који је потребан за

исправку, у ком случају не морају бити испуњене претпоставке које су за такав упис по овом савезном закону иначе потребне, уколико је нетачност очигледна или је доказана јавним исправама. Ако се тај доказ може извести изјавом неког од учесника, довољена је приватна исправа оверена од суда или јавног бележника.

(2) Ако би исправком по ставу 1 била погођена постојећа књижна права трећег, тада се исправка може дозволити само уз очување тих права (на пример, по § 51).

(3) Брисање каквог права на повремене чинидбе може се дозволити по ставу 1 једино ако су од брисања самог права из којег потраживање повремених чинидби потиче (§ 18) прошле три године и ако тужба за плаћање заостатака није забележена у земљишној књизи.

Пета глава
ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступање на снагу; прописи који су изгубили снагу
§ 137.

(1) Овај савезни закон ступиће на снагу трећег месеца по његовом објављивању.

(2) Истовремено, губе снагу:

1. Закон о увођењу Општег закона о земљишној књизи, од 25. јула 1871, RGBl. бр. 95;

– –

(3) Остали прописи земљишнокњижне садржине остају нетакнути.

Планинске књиге
§ 138.

Што се тиче планинских земљишних књига, за њих су, поред овог савезног закона, меродавни и прописи Савезног закона о планинама (BGBl. бр. 73/1954. и BGBl. бр. 259/1975).

Упућивања у другим савезним законима
§ 139.

Ако су у другим савезним законима наведени прописи који су овим савезним законом укинути, на њихово место ступиће одговарајуће одредбе овог савезног закона.

Извршење
§ 140.

Извршење се поверава:

а) што се тиче § 90, уколико се он односи на ослобођење од такси за печате – Савезном министарству за финансије;

б) што се тиче § 137, став 2, тачка 9. – Савезном министарству за унутрашње послове;

в) у осталоме – Савезном министарству за правосуђе.

Употребљене скраћенице:

ABGB = Општи грађански законик (аустријски).

BGBl. = Савезни службени лист.

RGBl. = Државни службени лист.

AßStrG = Закон о ванпарничним стварима.

EO = Закон о извршењу.

GBG = Земљишнокњижни закон.

Са немачког превео
Јаков Радишић

НОВО ЗАКОНОДАВСТВО У НЕКАДАШЊИМ ЈУГОСЛОВЕНСКИМ РЕПУБЛИКАМА

ЗАКОН О ЗЕМЉИШНОЈ КЊИЗИ РЕПУБЛИКЕ СЛОВЕНИЈЕ

Први део
ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Земљишна књига је јавна књига која садржи податке о стварним правима на непокретностима.

Земљишну књигу чине главна књига и збирка исправа.

У главну књигу се уписују непокретности, права на непокретностима, имаоци тих права и правне чињенице.

Збирку исправа чине исправе које су основ за упис у главну књигу.

Под условима предвиђеним у овом закону, главна књига се води као рачунска база података.

Члан 2.

Непокретности у смислу овог закона су:

– земљишта,

– зграде и посебни делови зграда,

– други објекти ако тако одређује закон.

Члан 3.

Права и правне чињенице које се уписују у земљишне књиге одређује закон.

Члан 4.

Земљишну књигу води суд по поступку и на начин предвиђен овим законом.

Члан 5.

Стварна права која се уписују у земљишне књиге прибављају се, ограничавају и престају уписом, изузев ако закон не одређује другачије.

Суд који води земљишне књиге, обавља упис ако су испуњени Законом предвиђени услови.

Упис у земљишне књиге има правно дејство према трећима од тренутка подношења предлога за упис; у случају да суд упис обавља по службеној дужности као и од тренутка када прими исправу подобну за упис.

Ко се у правном промету понаша савесно и ослони се на податке о правима која су уписана у земљишне књиге, не сме због тога трпети штетне последице.

Члан 6.

Упис стварних права и правних чињеница, као и упис промена које се односе на податке уписане у земљишној књизи – обавезан је.

Члан 7.

Подаци уписани у главну књигу су јавни и њих, под надзором овлашћеног радника, свако може прегледати бесплатно.

Свако може захтевати да му се изда оверени извод из главне књиге.

Исправе из збирке исправа може прегледати или захтевати да се изда препис исправе свако лице или орган који има за то оправдани интерес.

Члан 8.

Сва физичка и правна лица су у односима поводом непокретности дужна употребљавати податке о непокретностима који су уписани у земљишне књиге.

Други део
УПИСИ

I Одељак
Предмет уписа

I Непокретности

Члан 9.

Непокретности се у земљишне књиге уписују са ознаком броја парцеле или другим идентификационим знаком, површином

и општом врстом употребе како су евидентиране у катастру, када је то одређено законом.

II Права

Члан 10.

У земљишне књиге се уписују:

1. право својине,
2. заложно право,
3. право службености,
4. право стварног терета,
5. право закупа, ако време закупа није краће од једне године,
6. право прекупа и право откупа,
7. забрана отуђења и оптерећења,
8. друга права за која то одреди закон.

Члан 11.

Право се уписује како је одређено у исправи која је основ за упис. Ако је опис садржине права преопширан, при упису се наводи место у исправи где је та садржина подробније описана.

Права се уписују на начин одређен законом и подзаконским прописом.

Члан 12.

Право сусвојине на непокретности уписано у један земљишнокњижни уложак уписује се по уделима одређеним у сразмери са целином (идеални делови).

Члан 13.

Ако је право својине уписано на више лица, хипотека се може уписати и само на идеалном делу на коме је уписано право својине појединог лица.

Заједничка хипотека се уписује на непокретности које су уписане у више земљишнокњижних уложака, с тим да се одреди главни уложак. У главном улошку се бележе остали земљишнокњижни улошци, у којима је уписана заједничка хипотека.

Потраживање које је обезбеђено хипотеком означава се бројем новчаних јединица на које гласи, у складу са важећим прописима. Ако је потраживање везано за променљиву вредност, то се посебно означава.

Ако су се уговорне стране споразумеле о потраживању камата, уписује се и висина каматне стопе.

Члан 14.

Права из 2. до 8. тачке члана 10 овога закона могу се уписати и на појединим непокретностима, уписаним у једном земљишнокњижном улошку.

Ако је право из претходног става овог члана временски ограничено, уписује се рок трајања тог права.

III Ималац права (субјекти)

Члан 15.

Уз уписано право означава се и ималац тог права.

Физичко лице које је ималац права означава се именом, презименом, датумом рођења и пребивалиштем. За повезивање са другим евиденцијама употребљава се идентификациони број из Централног регистра пребивалишта или регистра странаца.

При том се могу употребити наведени подаци из претходног става из Централног регистра пребивалишта и других јавних регистара, ако је тако одређено у закону.

Правна лица која су имаоци уписаних права означавају се именом и седиштем.

Ако је ималац уписаног права правно лице које се уписује у судски регистар, означава се фирмом и седиштем који су уписани у судском регистру и са јединственим идентификационим бројем; ако се не уписује у судски регистар, означава се подацима из другог јавног регистра који је одређен законом.

Право сусвојине на заједничким просторијама, деловима, објектима и уређајима, у вишестамбеним кућама и на функционалном земљишту, уписује се у корист свакодобних етажних сопственика.

Члан 16.

Непокретности у општој употреби уписују се као јавно добро.

Члан 17.

Уписи су дозвољени против лица на које је већ уписано право у тренутку подношења предлога или вођења поступка по службеној дужности или се истовремено укњижује или предбележи право, с обзиром на које ће се извршити нови упис.

Приликом вишеструких узастопних преноса, који нису уписани у земљишне књиге, потоњи прибавилац може предложити упис права непосредно на себе, ако за сваки пренос предложи исправу која може бити основ за земљишнокњижни упис.

Ако је исплаћено хипотекарно потраживање, које је изванкњижно било пренесено на треће лице, дужник може захтевати брисање, како се у земљишној књизи не би извршио изванкњижни пренос.

IV Правне чињенице

Члан 18.

У земљишне књиге се уписују подаци о правним чињеницама:

– чињенице које утичу на правни промет непокретностима уписаним у земљишну књигу, ако је то одређено у закону;

– чињенице које се односе на лична стања имаоца уписаног права, а које су од значаја за располагање непокретностима;

– ограничења у погледу располагања непокретностима за која је то одређено у закону.

II Одељак
Врсте уписа

Члан 19.

Уписи у земљишне књиге су: укњижба, предбележба и забележба.

I Укњижба

Члан 20.

Укњижба је упис којим се постиже или доказује прибављање, престанак или ограничење права.

Члан 21.

Укњижба се дозвољава на основу јавне или приватне исправе, која мора садржавати ваљан правни основ. Непокретност мора у исправи бити означена подацима којима је уписана у земљишној књизи.

Члан 22.

На приватној исправи, на основу које се дозвољава укњижба, мора бити оверен потпис лица чије право се ограничава, оптерећује или престаје.

Члан 23.

Ако се на основу приватне исправе дозвољава упис облигационог права, исправа мора садржавати и изречну изјаву онога чије се право преноси, престаје или ограничава, да дозвољава укњижбу.

Члан 24.

Судови, државни и други органи дужни су да одлуке о прибављању, промени или престанку стварних права на непокретностима, односно о утврђењу чињеница које се уписују у земљишну књигу, упуте земљишнокњижном суду у року од 30 дана правноснажности.

Одлуку из претходног става мора послати земљишнокњижном суду орган који је одлучивао у првом степену.

II Предбележба

Члан 25.

Предбележба је упис којим се постиже или доказује прибављање, престанак или ограничење права, који производи дејство под условом да се предбележба оправда.

Права, у погледу којих је био дозвољен упис предбележбе, прибављају се, престају или ограничавају у обиму у коме је предбележба оправдана.

Члан 26.

Предбележба хипотеке се дозвољава ако је доказано постојање потраживања и правни основ за прибављање хипотеке.

Члан 27.

Предбележба облигационог права се дозвољава ако је доказано постојање права и дозвола за упис.

Члан 28.

Предбележба се дозвољава на основу следећих исправа:

1. неправноснажне судске и управне одлуке којима се одлучује о прибављању, преношењу или престанку права;

2. судске одлуке којима се предбележба дозвољава као обезбеђење по одредбама закона о извршном поступку;

3. судске одлуке о полагању дугованог износа ако је дуг положен у суд био обезбеђен хипотеком, а дуг по правилима облигационог права није могуће плаћати повериоцу;

4. приватне исправе у којој није оверен потпис лица, који по овом закону мора бити оверен;

5. у другим случајевима утврђеним законом.

Члан 29.

Предбележба се оправдава:

– у случају из тачке 1 претходног члана на основу потврде о правноснажности одлуке, на основу које је право било предбележено;

– на основу правноснажне одлуке донесене против онога против кога је предбележба била дозвољена;

– на основу приватне исправе која испуњава услове за укњижбу.

Члан 30.

Ако је оправдање предбележбе потребно издејствовати у судском или управном поступку, суд ће решењем о дозволи предбележбе одредити рок у коме предлагач мора покренути одговарајући поступак.

Ако је предбележба дозвољена на основу приватне исправе на којој потпис лица није био оверен, суд ће у решењу одредити рок у којем предлагач предбележбе мора предложити исправу која одговара условима укњижбе.

Члан 31.

Ако је предбележба оправдана, на предлог овлашћеног лица се забележује оправдање предбележбе. Ако предбележба није оправдана, предбележено право ће се избрисати на предлог лица против кога је предбележба била дозвољена.

Ако овлашћено лице није предложило доказе да је благовремено покренуло поступак, односно није предложило исправе које одговарају условима за укњижбу, предбележба се може избрисати и по службеној дужности.

Члан 32.

Ако је право предбележено, могу се дозволити даљи уписи у погледу како укњиженог тако и предбележеног права.

Ако се оправда предбележба права својине, по службеној дужности ће се избрисати уписи који су били издејствовани против укњиженог сопственика после тренутка када је био поднесен предлог за предбележбу. Ако се предбележба права својине избрише, по службеној дужности се бришу сви уписи који су били извршени у погледу те предбележбе.

Члан 33.

Предбележба права није дозвољена ако се предлаже на основу исте исправе на основу које је већ била уписана и није била оправдана.

III Забележба

Члан 34.

Забележба је упис или брисање правних чињеница за које закон одређује да се уписују у земљишне књиге.

Забележба се врши на основу исправа или под условима које одређује закон.

Члан 35.

Забележба правних чињеница које се односе на лично стање имаоца уписаног права производи правно дејство, тако да се онај ко је испословао упис у уложак у коме је уписан тај ималац, не може позивати на непознавање тог стања.

Члан 36.

Забележба првенственог реда за пренос права својине и забележба првенственог реда за упис, пренос или брисање хипотеке обезбеђује првенствени ред тих права, чији ће упис односно брисање бити предложено доцније, у тренутку када је поднет предлог за упис забележбе.

Забележба по претходном ставу се дозвољава ако би по стању уписа у земљишној књизи била дозвољена укњижба уписа права, односно брисања уписаног права, чији првенствени ред се обезбеђује забележбом.

Члан 37.

Забележба првенственог реда по претходном члану дозвољава се на основу предлога на коме мора бити оверен потпис предлагача.

У предлогу за забележбу првенственог реда уписа хипотеке мора бити наведен највиши износ потраживања, за чије обезбеђење ће се уписати хипотека.

Члан 38.

Решење о дозволи забележбе првенственог реда, по члану 36 овог закона, уручује се само предлагачу забележбе.

Члан 39.

Забележбе по члану 36 овог закона престају важити по протеку једне године од доношења решења којим су биле дозвољене. У изреци решења наводи се када истиче рок важности забележбе.

Члан 40.

Пре истека одређеног рока по претходном члану, дозволиће се брисање забележбе по члану 36 овог закона само ако је предложено решење којим је забележба дозвољена.

Члан 41.

Ако се предлог за укњижбу права у забележеном првенственом реду не поднесе у року из члана 39 овог закона, суд ће избрисати забележбу по службеној дужности.

Члан 42.

Забележба отказа потраживања које је обезбеђено хипотеком, и забележба тужбе којом хипотекарни поверилац захтева да се његово потраживање намири из вредности хипотекарне непокретности (хипотекарна тужба) имају за последицу да отказ потраживања или хипотекарна тужба производе правно дејство против сваког укњиженог сопственика хипотекарне непокретности.

Члан 43.

Забележба отказа потраживања обезбеђених хипотеком дозвољава се на основу исправе о отказу у којој је оверен потпис повериоца.

Забележба хипотекарне тужбе се дозвољава на основу доказа о подношењу тужбе.

Члан 44.

Забележба спора се дозвољава ако тече судски поступак у прибављању, промени или престанку стварног права на непокретности.

Забележба из претходног става овог члана дозвољава се и када тече судски поступак за утврђење неваљаности укњижбе и успостављање пређашњег земљишнокњижног стања.

Члан 45.

Забележба из члана 44 овог закона има за последицу да судска одлука, донета у поступцима наведеним у претходном члану овог закона, производи правно дејство и против лица која су прибавила књижна права после тренутка када је био поднет предлог за забележбу.

III Одељак
Првенствени ред уписа

Члан 46.

Првенствени ред уписа одређује се према тренутку када је предлог за упис поднесен земљишнокњижном суду, односно када тај суд прими исправу, која је основ за упис по службеној дужности.

Ако је више предлога поднето истовремено или је више поступака започето истовремено, или је истовремено када је поднет предлог започет и поступак по службеној дужности, ти списи ће имати исти првенствени ред, изузев ако законом није другачије одређено.

Члан 47.

Првенствени ред укњижених хипотека може се променити укњижбом или предбележбом уступања првенственог реда.

За промену првенственог реда хипотеке потребан је, поред сагласности ималаца тих права, и пристанак сопственика на чијој непокретности су укњижене хипотеке које мењају (узајамно) првенствени ред.

Ако је на хипотеци која мења првенствени ред установљена надхипотека, потребан је пристанак лица на чијем добру је надхипотека установљена.

Члан 48.

Хипотека која се у првенственом реду помера напред, добија првенствени ред хипотеке која се помера назад, ако је то право уписано непосредно иза ње или ако на промену првенственог реда пристану сви имаоци истоврсних права уписаних између њих.

Ако се мења првенствени ред хипотека које нису уписане једна за другом, без пристанка имаоца права који су уписани између њих, хипотека која се помера напред добија првенствени ред хипотеке која се помера назад, али само у њеном обиму и квалитету.

Ако се хипотека не помера напред у целом обиму, има такође на првом месту предност пред хипотеком која се помера на њено место, изузев ако се имаоци хипотеке не споразумеју другачије.

Трећи део
УНУТРАШЊЕ УРЕЂЕЊЕ ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА

Члан 49.

Уписи у главну књигу врше се у земљишнокњижном улошку.

Главну књигу чине земљишнокњижни улошци једне катастарске општине.

Саставни део земљишне књиге је збирка исправа која садржи исправе на основу којих се врше уписи у земљишну књигу.

За сваку главну књигу воде се помоћне евиденције, које уређују подзаконски прописи.

Члан 50.

Земљишнокњижни уложак се састоји од евиденционих листова А, В, С.

У евиденционе листове А, В, С уписују се права и чињенице које предвиђају овај закон као и прописи донети на основу овог закона.

Члан 51.

У евиденциони лист А уписују се непокретности, промене података о непокретностима из члана 9 овог закона, као и отписи и приписи непокретности.

У евиденциони лист А уписују се и чињенице и чине видљивим права која се односе на непокретности уписане у те листове, који утичу на правни промет тих непокретности.

Члан 52.

У евиденциони лист В уписује се право својине на непокретностима уписаним у евиденционом листу А.

У евиденциони лист В забележују се чињенице које се односе на одређеног имаоца права уписаног у том листу, и које утичу на његово располагање непокретностима и чине видљивим чињенице које се односе на свакодобног имаоца у том листу уписаног права и утичу на располагање непокретностима.

Члан 53.

У евиденциони лист С уписују се права, предвиђена у тачкама од 2 до 8 у члану 10 овог закона, која се односе на непокретности уписане у евиденциони лист А.

У евиденциони лист С бележе се и чињенице које утичу на правни промет непокретности и односе се на било ког имаоца права уписаног у лист В.

Члан 54.

Земљишнокњижни уложак спаја само непокретности које се налазе у истој катастарској општини, и на којима је стање у погледу права својине исто.

По правилу се непокретности из претходног става уписују у исти уложак.

За земљиште и зграду у етажној својини отвара се посебан уложак.

Члан 55.

Земљишнокњижни уложак се може променити само са отписом или приписом непокретности.

Члан 56.

Облик и начин уписивања у евиденционе листове и начин вођења помоћних евиденција прописује министар надлежан за правосуђе.

Члан 57.

Земљишна књига се може водити уз употребу компјутерске технологије.

Члан 58.

О вођењу земљишне књиге уз употребу компјутерске технологије, имајући у виду обезбеђене техничке и кадровске услове, одлучује министар надлежан за правосуђе.

Члан 59.

Земљишна књига вођена на начин из члана 57 овог закона, води се као централна информатизована база, тако да се подаци уписани у главну књигу у свим земљишнокњижним судовима уписују и одржавају у централној информатизованој бази земљишне књиге Републике Словеније.

Уписи у главну књигу се повезују са компјутерски вођеним подацима катастра.

Узимајући у обзир техничке и друге могућности, у централној информатизованој бази земљишне књиге Републике Словеније чувају се и подаци из збирке исправа.

Члан 60.

Јавност компјутерски вођене земљишне књиге обезбеђује се увидом у стање на екрану и издавањем оверених компјутерских земљишнокњижних извода.

Извод из претходног става дужан је издати сваки земљишнокњижни суд, без обзира на то који суд је извршио упис.

Члан 61.

Бележник који има обезбеђене техничке и друге потребне услове, има право на приступ подацима уписаним у земљишне књиге, непосредно преко компјутерске везе.

Министар надлежан за правосуђе може дозволити адвокату који има обезбеђене техничке и друге потребне услове, на његову молбу, приступ подацима уписаним у земљишне књиге, непосредно преко компјутерске везе.

Министар надлежан за правосуђе дозволиће трећим лицима приступ подацима под условима и на начин из претходног става, ако постојећим могућностима није могуће обезбедити увид у земљишну књигу на примерен начин.

Члан 62.

Подробније прописе о установљењу и вођењу земљишне књиге с употребом компјутерске технологије, припремиће Влада Републике Словеније.

Четврти део
ПОСТУПАК ЗА УПИС У ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

I Одељак
Опште одредбе

Члан 63.

У поступку за упис у земљишне књиге примењују се правила закона о ванпарничном поступку, уколико овај закон не одређује другачије.

Члан 64.

У поступку за упис суд мора поступати брзо.

Члан 65.

Учесник у поступку за упис је предлагач поступка, односно орган на чији је захтев суд покренуо поступак по службеној дужности, ималац права против кога се предлаже упис односно води поступак за упис по службеној дужности (противник предлагача), као и лица чији правни интерес може бити повређен због уписа.

Члан 66.

Уписи се предлажу суду који води земљишну књигу за подручје на коме се налази непокретност на коју се упис односи (земљишнокњижни суд), изузев ако закон одређује другачије.

Ако се једним предлогом предлажу уписи непокретности са подручја различитих земљишнокњижних судова, суд који је примио предлог, пошто изврши упис права у уложак који води, уступиће предлог са означеним исправкама на даље поступање надлежном земљишнокњижном суду. За збирку исправа задржаће оверени препис, или оверену фотокопију исправе која је била основ за упис.

Члан 67.

Ако се предлаже упис заједничке камате на непокретностима које су уписане у улошке више судова или се предлажу промене у већ уписаној заједничкој хипотеци, о упису хипотеке на појединој непокретности одлучиће онај суд где је та непокретност уписана. Решење о упису упутиће се и суду где је главни уложак.

Жалба против решења подноси се истом суду који је донео решење. Ако се на основу жалбе поједином суду избрише хипотека, тај суд ће обавестити о томе и суд који води главни уложак.

Члан 68.

Поступак за упис почиње на предлог или по службеној дужности.

Суд ће почети поступак по службеној дужности:

1. на основу правноснажне одлуке којом суд, државни или други орган одлучује о правима на непокретностима, односно утврђује чињенице које се уписују у земљишне књиге;

2. за упис геодетских и других података у погледу непокретности преузетих из других евиденција;

3. у другим случајевима одређеним законом.

У случајевима из претходног става овог члана поступак се може покренути и по предлогу.

Члан 69.

Ако упис по претходном члану овог закона у погледу земљишнокњижног стања није могућ, суд ће наложити предлагачу или ономе у чију корист би требало да се право упише, да у одређеном року предложи исправе на основу којих би упис био могућ.

Ако лице из претходног става овог члана не предложи у одређеном року исправу, или ако упис није могућ ни на основу предложених исправа, суд ће донети решење да се предлог одбије односно, у случају из другог става претходног члана овог закона, да се упис не изврши.

II Одељак

Предлагач

Члан 70.

Предлагач је физичко или правно лице које има правни интерес да се изврши упис у земљишне књиге.

Члан 71.

Предлагач за упис заједничких права која се не могу поделити сразмерно у односу на целину јесте сваки ималац заједничког права за себе и за упис права за друге имаоце истог права.

Предлагач за упис узајамних права је сваки од ималаца тих права за себе и за остале имаоце.

Члан 72.

Ако хипотекарни поверилац не предложи упис хипотеке, јемац може предложити такав упис у корист повериоца.

Члан 73.

Предлагач за упис забележбе првенственог реда за пренос права својине и предлагач за упис забележбе првенственог реда за прибављање хипотеке може бити само сопственик.

Предлагач за упис забележбе првенственог реда за пренос или брисање хипотеке само је хипотекарни поверилац.

Члан 74.

Лице које је на основу правног посла овлашћено на прибављање стварног права на непокретности мора поднети земљишнокњижни предлог у року од шест месеци од закључења тог правног посла.

Инвеститор грађења стамбене зграде чији су посебни делови намењени продаји, мора у року од 60 дана од издавања коначне употребне дозволе поднети земљишнокњижни предлог за упис етажне својине.

Ако лице из претходног става не поднесе предлог за упис етажне својине, такав предлог може поднети купац посебног дела. Трошкове уписа сноси инвеститор зграде.

III Одељак
Предлог

Члан 75.

Предлог за упис се подноси на обрасцу који прописује министар надлежан за правосуђе.

Кад образац из правосуђа овог члана није прописан, упис се предлаже писменим поднеском.

Поднесак мора бити изречно означен као земљишнокњижни поднесак, иначе неће имати обезбеђен првенствени ред по члану 46 овог закона.

Члан 76.

Предлог за упис садржи захтев за одређени упис, као и друге податке које мора имати предлог за покретање ванпарничног поступка.

Предлог за умножбу обухвата и предлог за предбележбу, изузев ако га предлагач изречно искључи.

Непокретност на коју се односи упис у предлогу мора се означити подацима из земљишне књиге.

Члан 77.

У предлогу за упис симултане хипотеке која ће се уписати на непокретностима на подручју више земљишнокњижних судова, треба означити и првенствени ред по коме предлог треба писати другом земљишнокњижном суду где ће се водити други улошци.

Члан 78.

У једном предлогу може се захтевати више уписа ако се ти уписи заснивају на истој исправи.

Таквим предлогом може се захтевати упис истог права у више уложака и упис више права у истом улошку.

Члан 79.

Предлог за упис права својине и предлог за упис хипотеке којим се забележује првенствени ред, мора се поднети у року од једне године од доношења решења, којим је забележба била дозвољена.

Уз предлог из претходног става потребно је приложити решење којим је била дозвољена забележба првенственог реда.

Члан 80.

Предлог за оправдање предбележбе мора се поднети у року од 30 дана:

1. у случајевима из тачке 1 члана 28 овог закона, од дана када је судска или управна одлука постала правноснажна;

2. ако се оправдање предбележбе захтева тужбом, од дана када је пресуда донета по тој тужби постала правноснажна;

3. у другим случајевима, од дана уручења решења којим је била дозвољена предбележба.

Члан 81.

Предлог за упис забележбе спора мора се поднети у року за жалбу против решења о упису, ако је предлагач био обавештен о спорној укњижби, иначе у року у коме онај који оспорава укњижбу мора поднети тужбу за оспоравање укњиженог права.

Члан 82.

Предлагач мора уз предлог приложити прописане исправе.

Исправе се прилажу у изворнику или у овереном препису.

Приватне исправе се прилажу у изворнику.

Предлагач може тражити да му се по доношењу решења исправа врати, али у том случају мора приложити препис изворника, који ће суд оверити и унети у збирку исправа.

Члан 83.

При одлучивању о предлогу суд је дужан по службеној дужности пазити на ништавост правног посла.

IV Одељак
Доношење одлуке

Члан 84.

О упису у земљишне књиге земљишнокњижни референт одлучује решењем.

Против одлуке из првога става дозвољен је приговор у року од осам дана од уручења решења.

О приговору одлучује судија појединац суда првог степена.

У одлуци о приговору доноси се одлука о томе да ли ће решење које је донео земљишнокњижни референт остати у важности или ће се укинути.

Члан 85.

Суд одлучује о предлогу за упис без обзира на то да ли је поднет у роковима из члана 74 овог закона.

Суд по правилу одлучује без расправе. Расправу ће заказати само ако је то неопходно за одлучивање.

Суд одлучује о упису према стању у тренутку подношења предлога за упис, односно пријема исправке на основу које почиње поступак за упис по службеној дужности.

Члан 86.

Суд ће дозволити упис:

1. ако је предлог поднело овлашћено лице;

2. ако је предлог поднет у складу са чланом 75 овог закона;

3. ако су приложене исправе које су прописане за упис и ако су приложени докази о испуњењу обавеза по посебним прописима;

4. ако из садржине исправе произлази основаност захтева за упис;

5. ако из уписа у земљишне књиге не произлазе препреке за упис.

Ако о упису одлучује други а не земљишнокњижни суд, земљишнокњижни суд ће одлучити о извршењу уписа с обзиром на стање земљишне књиге, а о осталим условима одлучиће други суд.

Члан 87.

Ако суд одбаци или одбије предлог за укњижбу, за предбележбу или за забележбу првенственог реда, или ако донесе решење да се упис не обави, забележиће то по службеној дужности.

Суд неће уписати забележбу из претходног става, ако је донето решење из разлога што је предлог био неразумљив, или зато што непокретност, или право за које се предлагао упис нису били уписани, или није било уписано лице за које је требало да се упис обави.

Члан 88.

Решење о упису има увод, изреку, поуку о жалби и, по потреби, образложење.

Изрека решења, по овом закону, мора садржати ознаку непокретности, на коју се упис односи, ознаку исправе на основу које се дозвољава упис, врсту уписа, право које се уписује и имаоца права, односно чињеницу која се уписује.

Решење којим се предлог одбацује или одбија мора бити образложено.

Решење се доставља пошто је упис обављен.

Члан 89.

Решење о упису се доставља:

1. предлагачу;

2. другим лицима на које се упис односи;

3. ако се дозвољава потпуно или делимично брисање права – и лицима која су на том праву издејствовала укњижбе или предбележбе;

4. ако се одлучује о уступању или хипотековању већ уписаних права трећим лицима – и имаоцу права својине (сопственику);

5. ако се односи на податке из члана 9 овог закона, на отписе и преписе и на прибављање или престанак права својине – и геодетској управи;

6. ако се односи на прибављање или престанак права својине – и управи јавних прихода.

V Одељак
Правна средства

Члан 90.

Против решења судије суда првог степена – учесник има право жалбе.

Жалбу треба поднети у року од петнаест дана од достављања решења.

Члан 91.

Жалба против решења којим се дозвољава укњижба или предбележба по службеној дужности се забележује у земљишној књизи.

Члан 92.

У жалби жалилац не сме наводити нове чињенице, нити предлагати нове доказе.

Члан 93.

У жалби није дозвољено побијати податке о непокретности које је правноснажно утврдио или одлучио орган надлежан за вођење катастра.

Члан 94.

О жалби одлучује суд другог степена.

Суд другог степена узима у обзир само благовремене жалбе.

Члан 95.

При одлучивању о жалби суд предузима следеће:

1. одбацује жалбу као неблаговремену или недозвољену, ако то није учинио првостепени суд, и тако истовремено одлучује о брисању забележбе поднете жалбе, односно о брисању забележбе одбијања предлога, ако је одбијање предлога било забележено;

2. одбија жалбу као неосновану и потврђује решење првостепеног суда, истовремено одлучује о брисању забележбе одбијања предлога, ако је одбијање предлога било забележено;

3. усваја жалбу и преиначује решење првостепеног суда, истовремено одлучује о брисању забележбе о одбијању предлога, односно о брисању забележбе о поднетој жалби и о брисању уписа на који се жалба односила.

Члан 96.

Против правноснажног решења није дозвољена обнова поступка.

Члан 97.

У земљишнокњижном поступку нема ревизије.

Члан 98.

У поступку за упис није дозвољен повраћај у пређашње стање.

VI Одељак
Погрешни уписи

Члан 99.

Ако је у обављању уписа настала погрешка тако да се обављени упис не слаже са дозвољеним уписом, суд ће о погрешци (помота) направити забелешку.

Са забелешком о погрешном упису суд ће поступати по правилима која важе за поступак са земљишнокњижним предлогом.

Члан 100.

Ако би погрешка у упису могла имати правне последице за одређена лица, суд ће заказати расправу на којој ће та лица саслушати.

Поступак исправљања погрешног уписа се забележује по службеној дужности.

VII Одељак
Брисовна тужба

Члан 101.

Онај ко мисли да је укњижба одређеног права неважећа из материјалноправних разлога и да је због тога оштећен у своме праву које се уписује у земљишне књиге, може тужбом захтевати да суд утврди неважност укњижбе и да успостави пређашње земљишнокњижно стање брисовне тужбе.

Право на тужбу из претходног става има и онај ко побија укњижбу која је постала неважећа тек после извршеног уписа.

Члан 102.

Тужба из претходног члана овог закона подноси се против онога ко је побијаном укњижбом прибавио књижно право или био ослобођен терета.

Ако се тужба подноси против онога ко је прибавио право односно био ослобођен терета непосредно побијаном укњижбом, или ако тужба потиче из односа између тужиоца и туженог, она се мора поднети у року од три године од подношења предлога за упис оспорене укњижбе.

Ако се тужба подноси против трећих лица која су на основу оспорене укњижбе савесно прибавила књижна права или била ослобођена терета а решење о укњижби, за коју мисли да је неважећа, је било достављено тужиоцу, тужилац мора у року за жалбу против земљишнокњижног решења предложити забележбу

да је укњижење спорно а у року од 60 дана по истеку рока за жалбу и поднети брисовну тужбу.

Ако решење о укњижби, за коју се мисли да је неважећа, није било достављено тужиоцу, тужба против трећег савесног лица, које је на основу оспорене укњижбе прибавило право или било ослобођено терета, мора се поднети у року од три године од подношења предлога за упис оспорене укњижбе.

Ако се тужба подноси против трећег несавесног лица, које је пре забележбе спора прибавило право на основу оспорене укњижбе, рокови из трећег и четвртог става претходног члана не важе.

Члан 103.

Ако се тужбом оспорава укњижење из другог става члана 101 овог закона, судска одлука донета у поступку по тужби не може производити дејства против трећих лица која су пре забележбе спора савесно прибавила права.

Члан 104.

Ако тужилац повуче тужбу, ако је тужбени захтев правноснажно одбијен, или је тужба правноснажно одбачена, забележба спора се на предлог (стране) брише.

Ако је поднет предлог за брисање забележбе спора зато што тужба није била поднета у прописаном року, суд ће одредити рочиште да се утврди правовременост подношења тужбе.

Ако је тужбеном захтеву правноснажно удовољено, на предлог ће се, у складу са судском одлуком, дозволити брисање оспорене укњижбе и по службеној дужности одредити брисане забележбе спора и свих укњижби и предбележби које су биле предложене после подношења предлога за забележбу спора.

VIII Одељак
Брисање старих хипотека

Члан 105.

Хипотекарни дужник може захтевати брисање хипотеке уписане у земљишној књизи, ако су испуњени следећи услови:

1. да је протекло 20 година од укњижења хипотеке, а ако је на хипотеци била укњижена надхипотека, онда од укњижења ове друге.

2. да је хипотекарни поверилац непознат или недостижан суду;

3. да се у том времену није остваривало потраживање за чије обезбеђење је хипотека била укњижена.

Члан 106.

Брисање хипотеке из претходног члана захтева се образложеним предлогом.

Ако утврди да су испуњени услови за брисање, одређени у претходном члану овог закона, суд ће позвати огласом сва лица која имају захтеве у погледу хипотекарног потраживања, да приговоре брисању хипотеке у року од 45 дана од објаве огласа.

Оглас се објављује на огласној табли суда.

Члан 107.

Ако су приговори против брисања хипотеке поднети у року из претходног члана овог закона, суд ће о томе обавестити хипотекарног дужника и обуставити поступак.

У случају из претходног става, овлашћено лице може свој захтев остваривати у спору.

Члан 108.

Ако у року из другог става члана 106 овог закона није поднет приговор против брисања, суд ће дозволити брисање хипотеке и брисање уписа који се односе на избрисану хипотеку.

Пети део
НАСТАВЉАЊЕ И ОБНОВА ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

I Одељак
Настављање земљишне књиге

Члан 109.

Ако на одређеном подручју нема земљишне књиге или је она неупотребљива, изводи се поступак настављања земљишне књиге.

Поступак настављања земљишне књиге обухвата:

1. утврђивање података у погледу права на непокретностима и њихово јавно оглашавање;

2. израду главне књиге.

Члан 110.

Поступак настављања земљишне књиге води комисија састављена од три члана. Председник комисије је судија.

Комисију из претходног става именује председник окружног суда.

Члан 111.

Поступак настављања земљишне књиге почиње огласом о увођењу поступка за настављање земљишне књиге.

Оглас издаје председник окружног суда.

Оглас из претходног става мора садржати:

1. катастарску општину за подручје на коме се наставља земљишна књига;

2. дан када се почињу обављати испитивања у погледу права на непокретностима које се налазе у тој општини;

3. позив имаоцима права на непокретностима да учествују у испитивању и пријаве права која треба да се упишу у земљишну књигу, као и начин и рок пријављивања права.

Оглас из првога става овог члана објављује се на огласној табли суда, на други уобичајени начин у месту и у *Службеном листу Словеније*.

Члан 112.

Познате имаоце права на непокретностима суд ће позвати, на начин одређен за лично достављање, да учествују у испитивању.

Ако ималац права није пословно способан, а суду није познат његов законити заступник ни старалац, или ако пребивалиште имаоца није познато, суд ће захтевати да надлежни орган старатељства таквом лицу постави стараоца.

Члан 113.

У поступку суд ће учинити:

1. сакупити податке о непокретностима, у првом реду уз помоћ катастарских података;

2. сакупити податке о лицима за која претпоставља, по познатим подацима, да су носиоци права на непокретностима као и податке о њиховим правима и о границама тих права;

3. сакупити податке о теретима и границама непокретности;

4. сјединити непокретности у улошке.

За утврђивање података из тачке 2 и 3 овог члана суд ће у првом реду употребити податке из старе земљишне књиге, одлуке судова и управних органа које нису биле уведене у старе земљишне књиге, приватне исправе о правним пословима које нису биле уведене у старе земљишне књиге, и друге податке којима се доказују права која ће се уписивати у земљишну књигу.

Члан 114.

У поступку утврђивања води се записник, који мора обухватити битне податке о току поступка, а нарочито битне изјаве учесника у поступку и доказе које су они понудили за утврђивање својих права.

Записник потписују чланови комисије која води поступак и учесници у поступку.

Члан 115.

Суд саставља пописне листове на основу података утврђених у поступку.

Пописни листови се састављају у облику у ком се воде улошци.

Пописни листови и записници о утврђеним подацима морају бити јавно оглашени.

Заједно са исправама из трећег става овог члана објављују се и копије катастарских планова.

Члан 116.

Јавно оглашавање мора трајати најмање 30 дана. У том периоду председник комисије мора одредити бар један дан који ће бити на располагању за разјашњење и додатно утврђивање података.

Време и место јавног презентовања података, као и дан из претходног става, огласиће суд на огласној табли и на други уобичајени начин у том месту.

Члан 117.

Учесници у поступку могу поднети приговор против објављених података.

О приговору одлучује комисија која води поступак настављања земљишне књиге.

Против одлуке о приговору нема посебне жалбе.

Ако је приговору из првог става овог члана удовољено, на одговарајући начин се мењају и допуњују подаци у пописним листовима.

Члан 118.

Ако се утврди да је међу учесницима поступка оглашавања спорно постојање права које треба да се упише у земљишну књигу, комисија ће упутити онога чије је право мање вероватно да у року од 30 дана поднесе тужбу за утврђење постојања или непостојања

тог права, као и да у даљем року од осам дана предложи доказе о подношењу тужбе.

У пописни лист ће се уписати право у корист лица чије је право вероватније.

Ако лице из првог става овог члана, које је било упућено на парницу, и у року из првог става овог члана, предложи доказ да је уложило тужбу, то се забележује у пописном листу.

Члан 119.

Права која се уписују у земљишне књиге утврђују се на основу:

1. уписа у земљишној књизи ако се утврди да тај упис одговара стварном стању;

2. јавних или приватних исправа, на основу којих се може извршити упис у земљишне књиге;

3. других доказа (саслушање учесника, последње стање државине и друго), ако међу учесницима поступка нема спора о праву.

Члан 120.

Комисија која води поступак настављања земљишне књиге одлучује о упису решењем.

Члан 121.

Против решења из члана 120 овог закона дозвољена је жалба у року од 30 дана по достављању решења.

О жалби одлучује суд другог степена.

Комисија може на основу жалбе само изменити решење о упису, ако се с тим слаже лице које предлаже измену уписа и лице у чију корист је упис био дозвољен.

Члан 122.

Када су подаци о непокретностима, правима и имаоцима права унесени из пописних у евиденционе листове, председник окружног суда ће одлуком утврдити да је земљишна књига настављена и одредиће дан кад ће се почети употребљавати.

Одлука из првога става овога члана објављује се на огласној табли суда, на други начин уобичајен у том крају, и у *Службеном листу Републике Словеније.*

Члан 123.

Трећа лица, која сматрају да су дозвољеним уписом повређена њихова права на непокретностима, могу у року од три године од дана почетка употребе настављене земљишне књиге оспоравати упис тужбом.

II Одељак
Обнова земљишне књиге

Члан 124.

Земљишна књига се обнавља кад постоји већи несклад између података уписаних у земљишне књиге и стварног стања који није могуће отклонити редовним поступком за упис у земљишну књигу.

Поступак обнове земљишне књиге може обухватити целу главну књигу или њен део.

Код обнове земљишне књиге сходно се употребљавају одредбе о настављању земљишне књиге.

Шести део
ДЕОБЕ И СПАЈАЊА, ОТПИСИ И ПРИПИСИ НЕПОКРЕТНОСТИ

I Одељак
Деобе и спајања непокретности

Члан 125.

Деобе и спајања непокретности се евидентирају у земљишној књизи на основу исправа одређених у закону којим се регулише катастар.

II Одељак
Отписи и приписи непокретности

Члан 126.

Ако се непокретност отпише из земљишнокњижног улошка и упише у други уложак, у тај уложак се преносе уписи из првобитног улошка који се односе на отписану непокретност.

Члан 127.

Уписи из претходног члана не преносе се у други уложак, у који се уписује непокретност, ако се с таквим отписом слажу лица у чију корист су уписи извршени.

Изјава лица из претходног става да се слаже са отписом без преноса уписа мора бити дата у форми јавне исправе или приватне исправе на којој његов потпис мора бити оверен.

Члан 128.

Одредбе овог закона о поступку за упис важе и за поступак о отписима и приписима непокретности.

Отпис може предложити свако лице које је овлашћено да предлаже упис, за који је потребан отпис непокретности.

У случајевима када суд обавља упис по службеној дужности, одлучиваће по службеној дужности и о отписима.

Суд може одлучити о отпису непокретности без преноса оптерећујућих права, ако је приложена изјава из другог става претходног члана овог закона, изузев ако из одлуке која је основ за упис произлази да таква изјава није потребна.

Члан 129.

Отпис парцеле, или дела парцеле, употребљене за изградњу или реконструкцију пута или за регулисање водотока, и њен упис у уложак у којем је уписан тај објект, врши се без подношења исправа предвиђених овим законом – ако вредност свих земљишта која се отписују из појединог улошка не прелази износ који одређује министар за правосуђе.

Члан 130.

Отпис из претходног члана врши се на основу исправа одређених у закону који уређује катастар, из којих произлази да су земљишта употребљена за путеве или за регулацију водотокова.

Члан 131.

Отпис земљишта по одредбама чланова 129 и 130 овога закона није сметња за остваривање накнаде штете.

Седми део
КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 132.

Новчаном казном од најмање 100.000 толара казниће се за прекршај правно лице које је на основу правног посла овлашћено на прибављање стварног права па не поднесе предлог за упис у земљишне књиге у року од шест месеци од закључења правног посла (први став члана 74) односно у року од пет година од ступања на снагу овог закона (члан 134).

Новчаном казном од најмање 10.000 толара казниће се одговорно лице у правном лицу које учини прекршај из претходног става.

Новчаном казном од најмање 100.000 толара казниће се појединац који учини прекршај из првог става овог члана.

Члан 133.

Новчаном казном од најмање 200.000 толара казниће се за прекршај правно лице инвеститор грађења зграде чији су поједини делови намењени за продају – ако не поднесе предлог за упис у земљишне књиге у року од 60 дана од издавања коначне употребне

дозволе (други став члана 74), односно у року од пет година од ступања на снагу овог закона (члан 135).

Осми део
ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 134.

Сопственици непокретности, који нису уписани у земљишну књигу, дужни су да предложе упис права својине у року од пет година од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 135.

Инвеститори, односно његови правни следбеници изградње зграде, чији су посебни делови били намењени за продају, ако зграда и њени поједини делови још нису уписани у земљишне књиге, дужни су предлог за упис етажне својине поднети у року од пет година по ступању на снагу овог закона.

Члан 136.

Уколико садашњи ималац права не може доказати своје право исправама које овај закон прописује за укњижење, због неусклађености с подацима уписаним у земљишну књигу, он може предложити да се на упис његовог права сходно примене одредбе чланова 109 до 123 овог закона.

Без обзира на први став овог члана, суд ће дозволити упис права које је садашњи ималац права прибавио правним послом од књижног претходника, а једина сметња за упис је чињеница што потписи на уговору нису оверени по одредби члана 22 овог закона, ако утврди да је овера немогућа, да нема разлога за сумњу у аутентичност потписа, као и да је поднесен доказ да је уговор био поднет пореском органу.

Предлог за упис из првог и другог става овог члана могуће је поднети само у року прописаном у члану 134 овог закона.

Члан 137.

Отпис земљишта која су, до ступања на снагу овог закона, већ била употребљена за изградњу или реконструкцију путева или регулацију водотокова дозволиће се без обзира на вредност земљишта (чланови 129 и 130).

Члан 138.

Без обзира на одредбе чланова 105 до 108 овог закона, укњижиће се по службеној дужности брисање хипотека старијих од 25 година.

Члан 139.

Решење о брисању хипотеке по претходном члану овог закона огласиће се на огласној табли суда.

Рок за жалбу против решења из првог става овог члана тече од дана објављивања на огласној табли.

Члан 140.

Брисање хипотеке не утиче на постојање потраживања.

Члан 141.

Непокретности које су у попису уписане као јавно добро, по службеној дужности ће се пренети у улошке главне књиге и укњижити као јавно добро.

Члан 142.

Земљишнокњижне парцеле које су уписане као прекограничне парцеле, пренеће се по службеној дужности са свим постојећим списима у уложак оне катастарске општине у којој се налазе.

Члан 143.

Непокретности уписане као сусвојина по идеалним деловима у различитим улошцима, пренеће се по службеној дужности у нове улошке, са преносом постојећих уписа који се на те непокретности односе.

Члан 144.

Министар надлежан за правосуђе издаће детаљнија упутства за спровођење чланова 141, 142 и 143 овог закона.

Члан 145.

Књиге „Е“ које буду установљене до дана ступања на снагу овог закона, остаће у важности до преноса података главне књиге у рачунарску базу података.

Члан 146.

Без обзира на члан 9 овог закона, до успостављања катастра зграда, ради прибављања техничких података о зградама у етажној својини, употребљаваће се подаци прописани у одредби из члана 56 овог закона.

Члан 147.

Министар надлежан за правосуђе донеће прописе за које је овлашћен овим законом у року од три месеца од његовог ступања на снагу.

Члан 148.

Даном ступања на снагу овог закона престају да важе одредбе од члана 26 до члана 37 Закона о правима на деловима зграде (*Службени лист СРС*, бр. 19/76) и Упутство о укњижењу права на деловима зграде и о вођењу земљишне књиге „Е" (*Службени лист СРС* бр. 22/77), осим члана 26, који се сходно употребљава до ступања на снагу прописа из члана 56 овог закона.

Члан 149.

Овај закон ступа на снагу тридесетог дана од објаве у *Службеном листу Републике Словеније*.

Љубљана, 1. јуна 1995.

Председник Државнега збора
Републике Словеније
Јожеф Школч

ЗАКОН О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА*

Дио први
ОПЋЕ ОДРЕДБЕ

Чланак 1.

О правном стању некретнина на подручју Републике Хрватске, мјеродавном за правни промет, воде се земљишне књиге (грунтовница), ако за нека земљишта није што посебно одређено.

Чланак 2.

(1) Земљиште је у смислу овога Закона дио земљине површине који је у катастру земљишта означен посебним бројем и називом катастарске општине у којој лежи (катастарска честица).

(2) Све што је са земљиштем трајно спојено на површини или испод ње у правном је смислу саставни дио земљишта и ако законом није друкчије одређено, дијели његову правну судбину, па се све одредбе овога Закона утврђене гледе земљишта односе и на то.

Чланак 3.

(1) У земљишне књиге се уписују стварна права на земљиштима, а и друга права за која је то законом одређено.

(2) У земљишне књиге се уписују и друге чињенице важне за правни промет, за које је то законом одређено.

Чланак 4.

Кад је упис у земљишне књиге претпоставка стјецања, промјене, ограничења и престанка права на земљиштима, то одређује посебан закон.

Чланак 5.

(1) Земљишне књиге воде општински судови.

(2) Земљишнокњижни суд је суд првога ступња надлежан за вођење земљишних књига.

(3) У суду из ставка 2 овог чланка, земљишне књиге води посебан земљишнокњижни одјел.

(4) Поступак води и послове и обавља водитељ земљишних књига или земљишнокњижни намјештеник којега за то одреди водитељ земљишних књига, под надзором суца, ако министар пра-

* Закон је донет 2. октобра 1996. године.

восуђа не одреди друкчије. За рад земљишнокњижног намјештеника одговара водитељ земљишних књига.

(5) За земљишнокњижни одјел води се посебан дневник земљишнокњижних поднесака.

Članak 6.

(1) Земљишне књиге воде се ручно (ручно вођена земљишна књига) или електроничком обрадом података (земљишна књига вођена електроничком обрадом података: ЕОП-земљишна књига).

(2) Земљишна књига вођена електроничком обрадом података, заједно с катастром вођеним електроничком обрадом података, чини базу земљишних података Републике Хрватске (у даљем тексту: БЗП), која се води јединствено и на једном мјесту за цијелу Републику Хрватску.

(3) Одредбе овога Закона примењују се како на ручно вођену тако и на земљишну књигу вођену електроничком обрадом података, ако за земљишну књигу вођену електроничком обрадом података није што посебно одређено.

(4) Министар правосуђа одређује поједином суду хоће ли се земљишне књиге за појединu катастарску општину водити ручно или електроничком обрадом података.

Članak 7.

(1) Земљишна књига је јавна.

(2) Сватко може захтијевати увид у земљишну књигу и све помоћне попише у назочности водитеља земљишне књиге и из ње добити изватке односно исписе и преписе.

Članak 8.

(1) Земљишне књиге, односно исписи и преписи из земљишне књиге уживају јавну вјеру и имају доказну снагу јавних исправа.

(2) Сматра се да земљишна књига истинито и потпуно одражава чињенично и правно стање земљишта.

(3) Стјецатељ који је у доброј вјери поступао с повјерењем у земљишне књиге, правно је заштићен ако није знао нити је, с обзиром на околности, имао довољно разлога посумњати да оно што је уписано није потпуно или да је различито од изванкњижнога стања. Недостатак добре вјере не може се приговорити никоме само из разлога што није истраживао изванкњижно стање.

(4) Особа која је у доброј вјери уписала књижно право поступајући с повјерењем у потпуност земљишне књиге, стекла га је

неоптерећено теретима који нису били уписани у часу кад је затражен упис, нити је тада из земљишних књига било видљиво да је затражен њихов упис, осим ако је законом друкчије одређено.

(5) Особа која је у доброј вјери уписала књижно право поступајући с повјерењем у истинитост земљишне књиге, ужива заштиту свога повјерења утолико што јој нитко неће моћи оспоравати ваљаност њезина стјецања због неваљаности предникова уписа након што протекну рокови у којима би се по овом Закону могла поднијети тужба ради брисања укњижбе њезина предника.

Članak 9.

(1) Земљишне књиге се темеље на подацима катастарске измјере.

(2) Што је овим Законом одређено гледе катастра земљишта на одговарајући се начин примењује и на друге катастре ако су подаци из њих мјеродавни за земљишне књиге.

Članak 10.

(1) Ознаке катастарских честица у земљишној књизи морају бити сукладне с њиховим ознакама у катастру земљишта и катастарским плановима, а особито морају бити наведени катастарски бројеви честица, њихова површина према катастру, као и зграде и друге грађевине које трајно леже на земљишту или су испод његове површине (изграђеност земљишта).

(2) Одлуке судова и друге власти о књижним правима морају садржавати ознаке и податке о катастарском броју и површини онако како су ти подаци означени у земљишној књизи.

(3) Ако се разликују подаци у земљишној књизи и катастру земљишта, мјеродавни су за књижна права подаци у земљишној књизи, док не буду промијењени по одредби ставка 4 овога чланка.

(4) Промјена катастарског броја, облика, површине или изграђености земљишта проводи се у земљишној књизи на темељу рјешења које земљишнокњижни суд доноси по службеној дужности пошто му тијело надлежно за катастар достави пријавни лист о тој промјени у катастру земљишта. Земљишнокњижни суд ће одмах након примитка пријавнога листа катастра у посједовници учинити видљивим да је покренут поступак за промјену података.

Članak 11.

(1) О промјенама катастарског броја, облика, површине или изграђености катастарске честице дужно је тијело надлежно за провођење тих промјена у катастру земљишта без одгађања обавијестити земљишнокњижни суд.

(2) Земљишнокњижни судови ће се пријављивати тијелу надлежном за катастар земљишта све земљишнокњижне уписе који су важни за катастар земљишта, као што су примјерице отпис, припис, диоба.

Чланак 12.

(1) Суд који је донио правомоћну одлуку којом је одлучио о правима гледе некретнина у вези с промјеном катастарскога броја, облика, површине или изграђености земљишта, доставит ће тијелу надлежном за катастар без одгађања примјерак те одлуке, као пријаву о насталој промјени.

(2) Одредбе ставка 1 овога чланка на одговарајући се начин примјењују и на коначне одлуке које би друго тијело донијело о правима гледе некретнина у свези с промјеном катастарскога броја, облика, површине или изграђености земљишта.

Чланак 13.

Након што се у катастру земљишта поведе парцелација земљишта, тиме настале честице остају у саставу истога земљишнокњижног тијела док се из њега не отпишу.

Дио други
ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Глава 1.
САСТАВ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Одјељак 1.
Опће одредбе

Чланак 14.

(1) Земљишна књига се састоји од главне књиге и збирке исправа.

(2) За сваку главну књигу воде се потребни помоћни пописи одређени овим Законом или другим прописом.

Чланак 15.

(1) Земљишнокњижни уписи проводе се само у главној књизи.

(2) Кад закон одређује да је за стјецање, преношење, ограничење и укидање права нужан упис у земљишну књигу, та се претпоставка испуњава само уписом у главну књигу.

(3) Кад се на темељу одлуке суда, одлуке другога тијела насљеђивањем, или на темељу закона стекло право без уписа у

земљишну књигу, стјецатељ је овлаштен исходити упис стеченога права у главну књигу по одредбама овога Закона.

Članak 16.

(1) У главну књигу уписује се битни садржај права за која је овим или другим законом одређено да могу бити предмет земљишнокњижног уписа (књижна права).

(2) Ако се битни садржај књижнога права не може укратко изразити, у главној ће се књизи позвати на точно означена мјеста у исправама на којима се темељи упис, и то с учинком као да су уписана само у главној књизи.

Одјељак 2.
Главна књига

а. Састав главне књиге

Članak 17.

(1) За сва земљишта једне катастарске општине води се једна главна књига.

(2) Одређивање подручја и назива катастарских општина уређују прописи о катастру земљишта, с тиме да једна катастарска општина може обухваћати само земљишта која се налазе на подручју надлежности једнога земљишнокњижног суда. Земљишта на подручју надлежности једнога земљишнокњижног суда могу бити подијељена на више катастарских општина.

(3) У главну књигу уписује се опће добро ако то затражи особа која на томе има правни интерес.

Članak 18.

(1) Главна књига се састоји од земљишнокњижних уложака.

(2) У земљишнокњижни уложак уписују се:

1. земљишнокњижно тијело и промјене на њему;

2. стварна и друга књижна права гледе земљишнокњижнога тијела и промјене тих права.

(3) У земљишнокњижни уложак уписују се и друге чињенице одређене законом.

Članak 19.

(1) У земљишнокњижни уложак уписује се само једно земљишнокњижно тијело.

(2) Земљишнокњижно тијело може се састојати од једне или више катастарских честица које се налазе у истој катастарској општини.

(3) Више катастарских честица које у истој катастарској општини припадају истому власнику спојит ће се у једно земљишнокњижно тијело кад то власник затражи, ако оне нису различито оптерећене и ако гледе ограничења власништва нема никакве разлике, или ако се истодобно са спајањем уклоне све препреке које сметају спајању.

(4) Земљишнокњижно тијело правна је цјелина чији се састав може промијенити само земљишнокњижним отписом или приписом катастарских честица.

(5) Буду ли отписана сва земљишта уписана у једном земљишнокњижном улошку, уложак ће се прогласити празним и под тим бројем се више не може у тој земљишној књизи отворити нови земљишнокњижни уложак.

(6) Промјене изграђености катастарских честица које чине земљишнокњижно тијело не утјечу на његов састав.

b. Садржај земљишнокњижноґа улошка

Članak 20.

(1) Земљишнокњижни уложак садржи посједовницу (пописни лист, лист А), властовницу (власнички лист, лист В) и теретовницу (теретни лист, лист С).

(2) Затражи ли то који од сувласника, за његов ће се идеални дио отворити подуложак као саставни део улошка.

(3) Подуложак садржи посједовницу, властовницу и теретовницу. На уписе у подуложак на одговарајући се начин примјењују одредбе о уписима у уложак.

(4) Гледе сувласничкога дијела за који је отворен подуложак уписи ће се проводити у том подулошку.

(5) На сувласнички дио за који је отворен подуложак односе се, осим уписа проведених у подулошку, и сви уписи гледе тога сувласничкога дијела проведени до отварања подулошка, као и сви уписи гледе цијелога земљишнокњижнога тијела.

(6) Првенствени ред уписа из ставка 5 овога чланка рачуна се заједнички.

(7) Нитко се не може позвати на то да му није било познато нешто што је уписано у уложак или у подуложак.

Посједовница

Članak 21.

(1) У посједовницу се уписују сви саставни дијелови земљишнокњижнога тијела, као и она стварна права која постоје у корист земљишнокњижнога тијела или некога сувласничкога (идеалнога) дијела земљишнокњижнога тијела.

(2) У посједовницу се уписују и све катастарске промјене које се односе на земљишнокњижно тијело (промјене катастарскога броја, назива, површине, изграђености и сл.), као и покретање поступака за промјену тих података у посједовници.

(3) У посједовницу се уписују и сва јавноправна ограничења у правном промету земљишнокњижнога тијела која нису опће нарави. Ако се таква јавноправна ограничења односе на сва земљишта једне катастарске општине, то ће се учинити видљивим и на омоту земљишне књиге.

(4) Право грађења уписат ће се у посједовницу посебнога земљишнокњижнога улошка као посебно земљишнокњижно тијело.

(5) Кад је отворен подуложак, у посједовници улошка у којем је уписана цијела некретнина учинит ће се видљивим постојање и број подулошка.

(6) Сувласнички дио за који је отворен подуложак означит ће се у посједовници подулошка редним бројем уписа под којим је уписан у властовници улошка, а ако је тај сувласнички дио повезан с власништвом посебнога дијела некретнине, означит ће се и тиме.

(7) Ако је које земљишнокњижно тијело општепознато под одређеним називом, уписат ће се тај назив у натпис посједовнице.

Članak 22.

(1) Свака промјена садржаја посједовнице која настане због уписа на неком другом листу земљишнокњижнога улошка, учинит ће се по службеној дужности видљивом и у посједовници.

(2) Буде ли која стварна служност уписана у улошку послужнога добра, то ће се, као и свака промјена таква уписа, по службеној дужности истодобно учинити видљивим и у посједовници господујућега добра.

Властовница

Članak 23.

(1) У властовницу се уписује право власништва цијелога земљишнокњижнога тијела.

(2) У властовницу се уписују и она ограничења којима је власник особно подвргнут гледе слободнога управљања или гледе располагања земљишнокњижним тијелом или сувласничким дијелом. Забрана оптерећивања или отуђивања у овом ће се листу само учинити видљивом.

(3) У властовници ће се учинити видљивим ограничења располагања земљишнокњижним тијелом или сувласничким дијелом, која су предметом уписа у теретовницу а тичу се се свакога власника.

(4) Кад је у земљишној књизи уписано опће добро, у властовници ће се учинити видљивим то његово својство, те тко води бригу, управља и одговара за то добро. Ако бригу, управљање и одговорност за опће добро има Република Хрватска, то се неће посебно уписивати.

(5) Гледе јавних добара у општој и јавној упораби уписат ће се као власник Република Хрватска, ако њихов власник није јединица локалне управе или самоуправе, те ће се назначити тијело или установа којој су дана на управљање, односно тијело које њима непосредно управља.

Чланак 24.

(1) Власништво посебнога дијела некретнине уписује се у властовници на сувласничком дијелу онога сувласника за којега је основано власништво тога посебнога дијела, уз навођење на који се одређени посебни дио некретнине и споредне дијелове односи. На земљишнокњижном улошку ће се ставити назнака – Етажно власништво.

(2) За сувласнички дио који је повезан с власништвом посебнога дијела некретнине отворит ће се подуложак по одредбама овога Закона.

Теретовница

Чланак 25.

(1) У теретовницу се уписују стварна права којима је оптерећено земљишнокњижно тијело или идеални дио некога сувласника, као и права стечена на овим правима, право назадкупа, првокупа, најма и закупа, те она ограничења располагања земљишнокњижним тијелом или сувласничким дијелом којима је подвргнут свагдашњи власник оптерећенога добра.

(2) У теретовницама земљишнокњижнога тијела које је опће добро или је јавно добро у власништву Републике Хрватске или

јединице локалне управе или самоуправе, уписат ће се концесија према одредбама за упис закупа, ако није што посебно одређено.

(3) Забране оптерећења или отуђења уписат ће се у теретовницу.

Одјељак 3.
Збирка исправа

Članak 26.

(1) Од сваке исправе на темељу које је допуштен земљишнокњижни упис задржава се барем овјеровљени пријепис.

(2) Улагањем тих пријеписа настаје збирка исправа; пријеписи се увезују у свеске.

Članak 27.

Збирка исправа уређује се заједнички за све главне књиге које се воде код једнога суда.

Одјељак 4.
Збирка катастарских планова и помоћни пописи

Članak 28.

(1) За сваку главну књигу постоји збирка катастарских планова.

(2) Катастарски планови које је израдило тијело надлежно за катастар земљишта, приказујући у њима положај и облик свих катастарских честица и зграда, односно објеката који се трајно налазе на њима или испод њихове површине.

(3) Збирка катастарских планова је средство које служи корисницима земљишних књига за лакше саналажење гледе положаја и облика земљишта.

(4) Тијело надлежно за катастар земљишта доставља земљишнокњижном суду катастарске планове и све њихове измјене.

Članak 29.

(1) За сваку главну књигу води се попис катастарских честица и попис њихових адреса, попис власника и носитеља права грађења, попис предбиљежних власника, те други помоћни пописи одређени овим Законом или другим прописом.

(2) Начин вођења помоћних пописа из ставка 1 овога чланка одређује министар правосуђа.

Глава 2.
О КЊИЖНИМ УПИСИМА

Одјељак 1.
О уписима уопће

а. Врста уписа

Članak 30.

(1) Књижни уписи су укњижба, предбиљежба и забиљежба.

(2) Укњижба је упис којим се књижна права стјечу, преносе, ограничују или престају без посебнога накнадног оправдања.

(3) Предбиљежба је упис којим се књижна права стјечу, преносе, ограничују или престају само под увјетом накнаднога оправдања и у опсегу у којему накнадно буду оправдана.

(4) Забиљежба је упис којим се чине видљивим мјеродавне околности за које је законом одређено да их се може забиљежити у земљишним књигама. Забиљежбом се могу оснивати одређени правни учинци кад је то предвиђено законом.

b. Предмет укњижбе и предбиљежбе

Članak 31.

(1) У земљишну књигу уписују се само право власништва и остала стварна права на некретнинама, затим право назадкупа, првокупа, најма, закупа, као и концесије те остала права на некретнинама за која је то посебним законом допуштено.

(2) Ограничења, орочења и увјетовања права из ставка 1 овога чланка уписат ће се у земљишној књизи забиљежбом ограничења, рока или увјета којем је право подвргнуто, ако овим Законом није друкчије одређено.

Посебне одредбе гледе власништва

Članak 32.

(1) Сувласништво се уписује по удјелима одређеним с обзиром на цјелину, израженим разломком.

(2) Власништво одређенога посебног дијела некретнине (етажно власништво) уписује се у власничком листу на сувласничком дијелу онога сувласника за којега је основано власништво посебнога дијела, уз назнаку посебнога дијела некретнине и споредних дијелова на које се протеже.

(3) Заједничко (скупно) власништво уписује се у корист и на име свих заједничких власника, с назнаком да се ради о заједничком власништву.

(4) Власништво ограничено роком чијим ће истеком власништво прићи на стјецатеља, односно увјетом чијим би се испуњењем требало то догодити, уписује се у корист стјецатеља који ће, пошто истекне рок или се испуни увјет, постати власник, с тиме да ће се при упису точно навести рок или увјет, те назначити стјецатељево власништво као потоње. Упис потоњега власништва дјелује као предбиљежба власништва, с тиме да ће се тај упис моћи оправдати ако истекне рок или се испуни увјет стјецања.

(5) Ако се право власништва одређује тако да га стјецатељ стекне уз ограничење роком због чијега би истека оно требало прићи натраг отуђивателју, или уз ограничење увјетом чијим би се испуњењем требало то догодити, на упис се у свему примјењује одредба ставка 4 овог чланка, с тиме да се истодобно с уписом стјецатељева власништва као претходнога уписује и отуђивателјево власништво као потоње.

Посебне одредбе гледе служности и стварних терета

Чланак 33.

(1) Код служности стварних терета морају се садржај и опсег права што одређеније уписати, али није потребно навести њихову новчану вриједност.

(2) Ако се жели извршавање служности ограничити на одређене просторне границе, те се границе морају точно одредити.

(3) У случају из ставка 2 овог чланка сматра се да су просторне границе извршавања служности точно одређене ако су уцртане у нацрту који је приложен исправи на темељу које се захтијева упис.

(4) Ако се оснива право служности или стварни терет уз ограничење роком или увјетом, то се забиљежује заједно с уписом садржаја тога права, а накнадно ограничење већ постојећега права забиљежит ће се.

Посебне одредбе гледе права грађења

Чланак 34.

(1) Право грађења уписат ће се и као терет земљишта које оптерећује, уз назнаку броја земљишнокњижног улошка у којем је у складу са ставком 2 овога чланка уписано право грађења.

(2) Право грађења уписује се као посебно земљишнокњижно тијело у посједовницу новога земљишнокњижнога улошка, који се ради тога оснива, уз назнаку броја земљишнокњижнога улошка у којем је уписано земљиште које оптерећује. У властовницу новога улошка уписат ће се носитељ права грађења.

(3) Зграда, након што буде изграђена, уписат ће се као да је изграђена на праву грађења.

(4) Ако се оснива право грађења уз ограничење роком или увјетом, то се забиљежује заједно с уписом садржаја тога права, а накнадно ограничење већ постојећега права забиљежит ће се.

Посебне одредбе гледе заложнога права (хипотеке)

Чланак 35.

(1) Заложно право (хипотека) може се уписати као терет цијелога земљишнокњижног тијела или као терет идеалнога дијела некога сувласника. Хипотека се не може уписати као терет појединих саставних дијелова земљишнокњижног тијела.

(2) Ако се оснива хипотека на плодовима, то се у земљишној књизи мора изријеком навести.

(3) Пријенос хипотекарне тражбине и стјецање подзаложнога права (надхипотека) допуштени су гледе цијеле тражбине као и појединога дијела тражбине одређенога разломком или износом.

(4) Ако се оснива заложно право уз ограничење роком или увјетом, то се забиљежује заједно с уписом садржаја тога права, а накнадно ограничење већ постојећега права забиљежит ће се.

(5) Одредбе овога Закона о упису хипотеке, на одговарајући начин примјењују гледе уписа подзаложних права.

Чланак 36.

(1) Хипотека се може уписати само гледе точно одређене своте у новцу. Свота може бити одређена и у складу с правилима о валутној или индексној клаузули.

(2) Уз тражбину за коју је уговорено да се плаћају камате уписује се и каматна стопа. Ако су уговорене законске камате, умјесто каматне стопе, уписат ће се: законска камата.

(3) Уз тражбину за коју је уговорено плаћање ануитетима, умјесто каматне стопе, уписат ће се: ануитетна отплата.

(4) Ако се хипотеком осигуравају тражбине које би могле настати из одобреног кредита, преузетога пословодства, с наслова јамства или накнаде штете или друге тражбине које би тек имале настати након некога времена или након испуњења некога увјета,

у исправи на темељу које се допушта упис довољно је одредити највиши износ главнице који могу имати кредит или одговорност.

Чланак 37.

(1) Хипотека се може за исту тражбину уписати неподијељено, као терет двају или више земљишнокњижних тијела или хипотекарних тражбина (заједничка или симултана хипотека).

(2) Вјеровник заједничке хипотеке може слободно бирати хоће ли цијелу тражбину осигурану заједничком хипотеком намиривати из свих земљишнокњижних тијела које она терети или само из једнога или више њих.

(3) Ако су ради намирења тражбине продане све некретнине оптерећене заједничком хипотеком у корист те тражбине, из куповнине добивене продајом сваке поједине некретнине најприје ће се намирити оне тражбине које имају ранији првенствени ред у том улошку. Из остатка сваке поједине куповнине намирит ће се тражбина осигурана заједничком хипотеком размјерно удјелу остатака постигнутих куповнина за поједине продане некретнине у зброју остатака свих постигнутих куповнина.

(4) Ако су ради намирења тражбине продане само неке од некретнина оптерећених заједничком хипотеком, а остале су ненамирене тражбине вјеровника чије су хипотеке биле уписане иза заједничке хипотеке, у корист тих тражбина ових хипотекарних вјеровника уписат ће се по службеној дужности хипотека на неподаним некретнинама, и то на оном мјесту које је у првенственом реду заузимала заједничка хипотека, али не преко износа до којега би свака поједина некретнина одговарала за заједничку хипотеку с обзиром на размјер њезине вриједности према укупној вриједности свих некретнина оптерећених заједничком хипотеком. На том мјесту задржавају тако уписане хипотеке свој досадашњи међусобни однос у првенственом реду.

Чланак 38.

(1) Хипотека стечена за одређену тражбину осигурава уједно и трошкове парнице и оврхе, ако није што посебно одређено и уговорено.

(2) Трогодишњи заостаци и камата, које вјеровнику припадају на основу уговора или закона, имају исти првенствени ред као и главница.

(3) Трогодишњи заостали захтјеви годишњих рента, доприноса за уздржавање и других периодичних плаћања имају исти првенствени ред као и само уписано право из којега ти захтјеви произлазе.

c. Предмети забиљежбе

Članak 39.

Земљишнокњижне забиљежбе могу се учинити у сврху:

– да се видљивим учине особни односи, нарочито ограничења гледе управљања имовином (нпр. малољетност, скрбништво, продужење родитељскога права, отварање стечаја и др.), као и други односи и чињенице одређене законом, с тим учинком да се нитко не може позивати на то да за њих није знао нити морао знати;

– да се оснују правни учинци које забиљежба производи по одредбама овога или других закона (забиљежба првенственога реда, отпора земљишта, заједничке хипотеке, отказа хипотекарних тражбина, спора, присилне дражбе, забране отуђења или оптерећења, обвезе захтијевања брисања хипотеке, придржања првенственога реда, забижљежбе одређене по правилима о врсти и осигурању и др.).

d. Књижни предник

Članak 40.

Уписи у земљишну књигу допуштени су само против особе која је у часу подношења приједлога за упис у тој земљишној књизи уписана као власник земљишта и носитељ права, гледе којега се упис захтијева, или која бар истодобно буду као таква укњижена или предбиљежена (књижни предник).

Članak 41.

(1) Ако су земљиште или неко књижно право пренесени изванкњижно на више особа узастопно, може посљедњи стјецатељ захтијевати да се књижни пријенос проведе непосредно на њега, ако докаже непрекинути низ изванкњижних стјецања од књижнога предника до себе.

(2) Отуђи ли се књижно право које је с оставитеља насљеђивањем прешло на насљедника, стјецатељу ће се допустити упис његова права непосредно иза оставитеља, ако докаже непрекинути низ изванкњижних стјецања од оставитеља као књижнога предника до себе.

(3) Ако је хипотекарна тражбина која је изванкњижним путем прешла на другу особу престала, хипотекарни дужник може захтијевати брисање хипотеке без претходнога уписа изванкњижнога пријеноса.

Članak 42.

(1) Ако због смрти књижнога предника књижно право прије̇ђе на његове насљеднике, насљедникови вјеровници могу исхо-

дити осигурање своје тражбине према утврђеном насљеднику без претходнога уписа насљедника, с тиме да ће њихове тражбине бити осигуране само у опсегу у којему је то њихов дужник насљедио.

(2) Правило из ставка 1 овога чланка на одговарајући начин се примјењује и кад су некретнине, односно књижна права због дужникове смрти остали ошасни.

е. Исправе

Чланак 43.

(1) Уписи у земљишну књигу допустит ће се само на темељу исправа састављених у облику прописаном за њихову ваљаност.

(2) За упис књижнога права, његове промјене, ограничења или престанак, мора за то из исправе бити видљив правни темељ.

Чланак 44.

(1) Уписи у земљишну књигу допустит ће се само на темељу исправа које немају очитих недостатака који доводе у сумњу њихову вјеродостојност. Ако се исправе састоје из више листова, они морају бити тако спојени да се не може уметнути ниједан лист.

(2) Особе против којих и у чију се корист упис захтијева морају у исправама бити наведене тако да не постоји опасност да их се замијени с другима (примјерице, навођењем датума рођења, матичнога броја и сл.), а морају бити наведени и мјесто, дан, мјесец и година гдје и кад су исправе састављене.

f. Првенствени ред

Чланак 45.

(1) Првенствени ред уписа у земљишну књигу утврђује се према часу у којем је земљишнокњижном суду стигао приједлог за упис, односно одлука другога суда или тијела којом се одређује упис.

(2) Уписи проведени поводом поднесака који су истодобно стигли у истом су првенственом реду, ако није законом што друго одређено.

Чланак 46.

Укњижбом или предбиљежбом уступа првенства могу се замијенити мјеста која у првенственом реду имају поједина права укњижена на истој некретнини. За то треба пристанак овлаштеника права које ступа на снагу и овлаштеника права које ступа напријед. Али ако је право које ступа натраг хипотека, потребан је и пристанак власника, а ако је то право оптерећено правом трећега, онда и његов пристанак. Тиме се не дира у опсег и првенствени ред осталих укњижених права.

Чланак 47.

Право које ступа напријед стјече без ограничења мјесто у првенственом реду онога права које ступа натраг, ако оно у земљишнокњижној књизи непосредно долази иза њега или ако на то пристану сви они чија су права уписана између њих.

Чланак 48.

(1) Ако је међу правима која не долазе непосредно једно иза другога дошло до уступа првенства без пристанка овлаштеника чија су права уписана између њих, право које ступа напријед стјече у првенственом реду мјесто права које ступа натраг само у границама опсега и каквоће потоњега.

(2) Ако је право које ступа натраг увјетно или с одређеним роком, моћи ће се тражбина која ступа напријед намирити из оптерећене некретнине прије испуњења увјета или истека рока само у оном износу који отпада на њу по њезину првобитном првенственом реду.

(3) Ако купац на јавној продаји без урачунавања у куповнину (највећу понуду) преузима право које ступа натраг с његовим пријашњим првенственим редом, онда ће се при подјели куповнине право које ступа напријед узимати у обзир свом првобитном мјесту у првенственом реду.

Чланак 49.

Остатак права чији је дио ступио напријед долази на свом првобитном мјесту прије права које је ступило натраг, ако није што друго уговорено или одређено законом.

Чланак 50.

Ако на мјесто једнога књижног права истодобним иступом првенства ступи више књижних права, сва она имају, на мјесту које им је уступљено, дотадашњи међусобни редослјед, ако није што друго уговорено или одређено.

Чланак 51.

Накнадне промјене у постојању или опсегу права које ступа натраг не утјечу на првенствени ред права које ступа напријед, ако није што друго уговорено или одређено.

Одјељак 2.
О укњижби

Чланак 52.

(1) Земљишнокњижни суд допустит ће укњижбу само на темељу јавних исправа или приватних исправа на којима је истинитост потписа овјеровљена на начин прописан посебним законом.

(2) Овјеровљивање иноземних приватних исправа уређује се међународним уговорима или законом.

(3) Одредбама из ставка 1 и 2 овог чланка удовољено је ако је овјеровљен потпис оне особе чије се право ограничује, оптерећује, укида или преноси на другу особу.

Чланак 53.

(1) Кад би као темељ допуштењу укњижбе требала послужити приватна исправа потписана по опуномоћенику, да би се допустила укњижба против опуномоћитеља, нужно је да је опуномоћеников потпис на тој исправи овјеровљен сукладно чланку 52 овог Закона.

(2) Да би се укњижба могла допустити на темељу приватне исправе потписане по опуномоћенику, он се као такав треба исказати:

– пуномоћи која му је издана управо за тај посао (посебна пуномоћ), или

– општом пуномоћи или пуномоћи изданом за ту врсту послова (генерична пуномоћ) која није у часу подношења приједлога старија од једне године.

(3) Да би се укњижба могла допустити на темељу приватне исправе потписане по опуномоћенику, нужно је да истинитост потписа опуномоћитеља на пуномоћи биде овјеровљена. На ту овјеру на одговарајући се начин примјењују одредбе чланка 52 овога Закона.

Чланак 54.

(1) Приватне исправе на темељу којих се допушта укњижба требају, осим онога што се иначе захтијева за исправе, садржавати:

а) точну ознаку земљишта или права гледе којега се укњижба захтијева;

б) изричиту изјаву онога чије се право ограничава, оптерећује, укида или преноси на другу особу да пристаје на укњижбу. Та се изјава може дати и у посебној исправи или у приједлогу за упис. Али, у таквим случајевима, исправа или приједлог који садрже изјаву морају садржавати све оно што се захтијева за укњижбу.

(2) Онај чије се право ограничава, оптерећује, укида или преноси на другу особу, може пристанак за укњижбу дати увјетно или орочено изричитом изјавом у исправи.

Чланак 55.

(1) Јавне исправе на темељу којих се може допустити укњижба јесу:

а) исправе које су о правним пословима саставили за то надлежно тијело или јавни биљежник у границама своје овласти и у прописаном облику, ако садрже све што се захтијева и за укњижбу на темељу приватних исправа;

б) одлуке суда или другог надлежног тијела, односно пред њима склопљене нагодбе које се према прописима о оврси сматрају овршним исправама прикладним за упис права у земљишну књигу, ако садрже точну ознаку земљишта или права на који се односи упис.

(2) Може ли се, под којим претпоставкама и на који начин, допустити укњижба на темељу иноземних исправа које се у мјесту гдје су састављене сматрају јавним исправама – одређују посебни прописи.

Одјељак 3.
Од предбиљежби

а. Допустивост предбиљежбе

Članak 56.

(1) Ако исправа на темељу које се захтијева упис не одговара свим посебним претпоставкама за укњижбу (чланак 52, 53, 54 и 55), али испуњава опће претпоставке за земљишнокњижни упис (чланак 43 и 44), на темељу те исправе допустит ће се предбиљежба, ако ју је могуће провести.

(2) Ако је пристанак за укњижбу дан увјетно или орочено, допустит ће се предбиљежба.

Članak 57.

(1) Предбиљежба заложнога права допустит ће се кад су довољно одређени и исправом доказани и тражбина и правна основа заложнога права.

(2) Ако се у суду налази положени износ хипотекарнога дуга који се вјеровнику не може одмах исплатити или који је он дужан уступити трећој особи која је дуг испунила, допустит ће се предбиљежба ради брисања или пријеноса тражбине на платца, ако се исправом докаже да је износ положен суду.

Članak 58.

Предбиљежба права назадкупа, првокупа, најма и закупа допустит ће се само кад су исправом доказани и постојање права и воља странака да се то право упише.

Članak 59.

Јавне исправе на темељу којих се може допустити предбиљежба јесу:

a) неовршне правомоћне домаће судске одлуке којима се стварно право безувјетно утврђује или досуђује, или се безувјетно одбија;

b) одлуке домаћих судова, односно с њима изједначених других тијела власти, којима се предбиљежба одређује као мјера осигурања;

c) остале јавне исправе одређене посебним законом.

b. Оправдање предбиљежбе

Чланак 60.

Предбиљежба дјелује док не буде оправдана или избрисана. Оправдањем се предбиљежба претвара у укњижбу, с учинком од часа кад је приједлог за предбиљежбу био поднесен.

Чланак 61.

Предбиљежба се оправдава:

a) на темељу исправе прикладне за укњижбу, којим се отклања недостатак ради кога није била допуштена укњижба;

b) на темељу потврде о овршности одлуке суда или другога тијела власти;

c) на темељу правомоћне пресуде којом је предбиљежба оправдана;

d) јавном или јавно овјеровљеном исправом којом се доказује да је остварен увјет којим је био увјетован пристанак за укњижбу, односно да је истекао рок.

Чланак 62.

(1) Тужбу ради оправдања предбиљежбе може особа у чију је корист предбиљежба допуштена поднијети у року од петнаест дана од дана доставе рјешења којим је предбиљежба допуштена. Земљишнокњижни суд ће на захтјев својим рјешењем продужити тај рок, ако за то постоји оправдан разлог.

(2) У парници ради оправдања предбиљежбе на тужитељу лежи терет доказа правнога темеља стјецања књижнога права, а гледе предбиљежнога заложног права терет доказа да постоји ваљана тражбина у одређеном опсегу, те правни темељ стјецања заложнога права.

(3) Туженик може тужитељу ставити све своје приговоре против постојања књижнога права, па и ако против рјешења којим је предбижељба била допуштена није поднио жалбу или ју је поднио без успјеха.

Чланак 63.

(1) Изостане ли оправдање предбиљежбе, особа против које је предбиљежба била допуштена може захтијевати њезино брисање.

(2) Земљишнокњижни суд ће одбити приједлог за брисање предбиљежбе, ако је из списа видљиво да је тужба за оправдање на вријеме поднесена или да рок за оправдање још тече. Иначе ће у кратком року одржати рочиште на којем ће особа у чију је корист предбиљежба допуштена морати доказати да рок за оправдање још тече или да је поднијела тужбу на вријеме. У противном допустит ће се брисање предбиљежбе.

(3) Тужба ради оправдања предбиљежбе сматрат ће се праводобно поднесеном и након протека рока, ако је поднесена прије подношења приједлога за брисање предбиљежбе или бар исти дан кад је приједлог приспио земљишнокњижном суду.

Чланак 64.

(1) Ако земљишнокњижни суд одлучи да је предбиљежба оправдана, на приједлог било које од странака забиљежит ће се оправдање предбиљежбе.

(2) Ако пак одлучи да предбиљежба није оправдана, она ће се на приједлог било које од странака избрисати.

Чланак 65.

(1) Ако се предбиљежба избрише стога што је правомоћно утврђено да тужитељу припада предбиљежно право или да предбиљежба није оправдана или се особа у чију је корист предбиљежба била допуштена одрекла предбиљежног права, одбит ће се по службеној дужности свака предбиљежба тога права која би била касније захтијевана на темељу те исправе. Ако се ипак допусти нова предбиљежба, она ће се избрисати чим друга страна пријави да је предбиљежба већ једном била избрисана.

Чланак 66.

(1) Ако је предбиљежба избрисана само због тога што тужба за оправдање није била поднесена на вријеме, ипак се може захтијевати нову предбиљежбу, али ће та предбиљежба производити правни учинак тек од часа подношења новога приједлога.

(2) Власник земљишта или носитељ књижнога права може тужбом захтијевати да се утврди непостојање предбиљежнога права, а у случају повољне одлуке да се забиљежбом те одлуке спријечи поновно допуштење предбиљежбе.

Чланак 67.

(1) Ако је предбиљежба допуштена против онога који је укњижен као власник земљишта, могу се допустити даљњи уписи, како против укњиженога, тако и против предбиљеженога власника.

(2) Буде ли предбиљежба оправдана, с уписом оправдања по службеној ће се дужности избрисати сви они уписи који су против укњиженога власника били допуштени након часа кад је стигао приједлог на темељу којега је право власништва било предбиљежено.

(3) Буде ли предбиљежба права власништва избрисана, по службеној ће се дужности у исто доба избрисати сви уписи који су допуштени у свези с том предбиљежбом.

(4) Ове одредбе ће се на одговарајући начин примијенити и у случају кад је против заложнога вјеровника био предбиљежен пријенос његове тражбине да другу особу.

Чланак 68.

(1) Ако је брисање књижнога права само предбиљежено, гледе тога права могу бити допуштени даљњи уписи, нпр. подзаложних права или уступа, али ће њихова правна судбина овисити о томе хоће ли предбиљежба брисања бити оправдана или не.

(2) Буде ли предбиљежба оправдана, с уписом оправдања избрисат ће се по службеној дужности сви они уписи који су гледе сада избрисанога права у међувремену били допуштени.

Чланак 69.

(1) Ако на хипотекарној тражбини у вријеме кад се захтијева њезино брисање још постоје подзаложна права, брисање тражбине може се допустити само с тим да ће правни учинак брисања гледе подзаложних права наступити тек онда кад подзаложна права буду избрисана, осим ако овим Законом није друкчије одређено.

(2) Даљњи уписи на ову хипотекарну тражбину не могу се више допустити након што се укњижи брисање. Буде ли брисање хипотекарне тражбине само предбиљежено, на њу се могу проводити даљњи уписи, али само с правним учинком који ће овисити о судбини предбиљежбе.

Одјељак 4.
О забиљежби

Чланак 70.

(1) Забиљежбе се могу одредити кад је то предвиђено овим или другим законом.

(2) Кад закон предвиђа могућност забиљежбе, њу на приједлог овлаштене особе, суда или другога надлежнога тијела, рјешењем одређује земљишнокњижни суд, ако није што посебно одређено.

a. Забиљежба особних односа

Чланак 71.

Забиљежбе особних односа, као и брисање таквих забиљежаба, проводе се на приједлог судионика, њихових законских заступника или за то надлежних судова или других надлежних тијела, а на темељу исправа којима се доказује постојање особнога односа чија се забиљежба, односно престанак захтијева.

b. Забиљежба првенственога реда

Чланак 72.

(1) Власник је овлаштен захтијевати забиљежбу да намјерава своје земљиште отуђити или основати заложно право, како би њоме основао првенствени ред за она права која ће се уписати на темељу тих послова. Забиљежбом се ствара првенствени ред од часа кад је земљишнокњижни суд примио приједлог за упис.

(2) Хипотекарни вјеровник може захтијевати забиљежбу да намјерава брисати своју тражбину да би тиме сачувао првенствени ред за ону тражбину која се на темељу његова располагања може уписати с тим првенственим редом.

(3) Забиљежба првенственога реда могућа је и за заложно право за осигурање тражбине, уз назнаку највишега износа до којега би тим заложним правом била осигурана.

(4) Исправа на темељу које треба уписати права која произлазе из отуђења или оснивања заложнога права може бити састављена прије или послије подношења приједлога за забиљежбу првенственога реда.

Чланак 73.

(1) Забиљежба првенственога реда допустит ће се само ако би по стању земљишне књиге била допуштена укњижба, односно брисање онога права које се има уписати, односно брисати, и ако је на приједлогу за забиљежбу истинитост потписа овјеровљена на прописани начин.

(2) Одлука којом се удовољава приједлогу за забиљежбу првенственога реда издаје се само у једном отправку на којем се потврђује да је забиљежба извршена.

Чланак 74

Забиљежба првенственога реда губи учинак протеком рока од године дана од њезина уписа ако се ради о заложном праву које се оснива, а у осталим случајевима наведеним у чланку 72 овога

Закона протеком рока од шездесет дана од њезина уписа. У одлуци којом се удовољава приједлогу назначит ће се дан којим завршава рок.

Članak 75.

(1) Приједлог за упис или брисање права за које је првенствени ред забиљежен мора се, заједно с отправком одлуке којом је забиљежба била допуштена, поднијети у року прописаном чланком 74 овога Закона. Ако се поводом овога приједлога допусти укњижба или предбиљежба, упис има забиљежени првенствени ред. Извршени упис забиљежит ће се на споменутом отправку.

(2) Упис са забиљеженим првенственим редом може се допустити и у случају кад су земљиште или хипотекарна тражбина пренесени на трећега, или су оптерећени након што је поднесен приједлог за забиљежбу првенственога реда.

(3) Ако власник земљишта или хипотекарни вјеровник падну под стечај прије него што буде поднесен приједлог, упис за који је био забиљежен првенствени ред допустит ће се само ако је исправа о послу била већ састављена прије дана отварања стечаја, а дан састављања исправе доказан јавном овјером. Ако исправа не испуњава те претпоставке, просуђиват ће се према прописима о стечају је ли такав упис допуштен или није.

Članak 76.

Ако се допусти укњижба отуђења земљишта, хипотеке и брисања тражбине у забиљеженом првенственом реду, на приједлог странке у чију је корист допуштена укњижба наредит ће се и брисање оних уписа који су били допуштени гледе овога земљишта или ове тражбине послије подношења приједлога за забиљежбу. Приједлог за брисање ових уписа мора се поднијети у року од петнаест дана од дана кад је постала правомоћном укњижба допуштена са забиљеженим првенственим редом.

Članak 77.

(1) Ако се приједлог за упис не поднесе у Законом прописаном року, или ако до краја тога рока не буде исцрпљен износ гледе којега је била проведена забиљежба првенственога реда, забиљежба губи учинак и бит ће избрисана по службеној дужности.

(2) Прије протека законскога рока брисање забиљежбе може се допустити само ако се поднесе отправак одлуке о допуштењу забиљежбе. На том ће се отправку забиљежити брисање.

c. Забиљежба отказа и хипотекарне тужбе

Članak 78.

(1) Забиљежбу отказа хипотекарне тражбине допустит ће рјешењем земљишнокњижни суд на приједлог вјеровника који је отказ дао свом дужнику уписаном као власник оптерећене некретнине, ако је тај отказ дао у облику јавне исправе.

(2) Забиљежбу хипотекарне тужбе допустит ће рјешењем земљишнокњижни суд на приједлог вјеровника који је подигао хипотекарну тужбу против особе уписане као власник оптерећене некретнине, ако је доказано да је суду поднесена хипотекарна тужба.

(3) Забиљежбу хипотекарне тужбе може на приједлог вјеровника допустити рјешењем и парнични суд.

Članak 79.

Забиљежба из чланка 78 овога Закона има за посљедицу да отказ или тужба дјелују и против свакога каснијега власника заложене некретнине, па ће се оврха намирењем из некретнине моћи непосредно провести без обзира тко је у међувремену постао њезиним власником.

Članak 80.

(1) Забижљежбу хипотекарне тужбе избрисат ће на приједлог хипотекарнога дужника земљишнокњижни суд ако та тужба буде правомоћно одбијена или одбачена.

(2) Забиљежбу хипотекарне тужбе избрисат ће земљишнокњижни суд по службеној дужности с брисањем хипотекарне тражбине.

d. Забиљежба спора

Članak 81.

(1) Забиљежба спора је упис којим се чини видљивим да се гледе књижнога права води пред судом или другим надлежним тијелом поступак чији би исход могао утјецати на укњижбу, припадање, постојање, опсег, садржај или оптерећење тога права.

(2) Забиљежба спора има учинак да правомоћна пресуда донесена поводом тужбе дјелује и против оних особа које су стекле књижна права пошто је приједлог за забиљежбу спора стигао земљишнокњижном суду. Исто вриједи и кад је забиљежбом спора учињено видљивим да се води поступак пред другим надлежним тијелом о чијем исходу овиси књижно право.

(3) Кад је забиљежени спор довршен одлуком по којој странци припада право, досуђено право добива оно мјесто у првенственом реду које му је било осигурано забиљежбом спора.

Чланак 82.

(1) Забиљежбу спора може захтијевати свака странка у поступку из чланка 81 ставка 1 овога Закона, као и свака друга особа која је судионик поступка, а има за то правни интерес, ако докаже да се тај поступак води. Забиљежбу спора може рјешењем допустити земљишнокњижни као и други суд пред којим се води поступак чија се забиљежба захтијева.

(2) Забиљежбу спора којом се чини видљивим да се пред другим надлежним тијелом води поступак из чланка 81 ставка 1 овога Закона може захтијевати сваки судионик поступка који за то има правни интерес, ако докаже да се тај поступак води. Забиљежбу може на приједлог рјешењем допустити земљишнокњижни суд, а по службеној дужности може је рјешењем наредити и тијело пред којим се води поступак.

(3) Забиљежба спора допустит ће се ако се докаже да се води поступак из чланка 81 ставка 1 овога Закона, осим ако је законом предвиђена могућност забиљежбе спора и прије покретања таква поступка.

Чланак 83.

(1) Ако након проведене забиљежбе тужитељ одустане од тужбе или његов тужбени захтјев буде одбијен правомоћном одлуком, односно ако буде коначно одбијен приједлог или обустављен поступак ради којега је забиљежба била одређена, на приједлог носитеља књижнога права против којега је та забиљежба била одређена, односно његова правнога сљедника, одредит ће се њезино брисање. Исто вриједи и кад је забиљежба била одређена с тиме да ће се поступак покренути у одређеном року, а он није у том року био покренут.

(2) Ако је поступак ради којега је била проведена забиљежба довршен овршном одлуком на темељу које би био промијењен упис гледе којега је забиљежба проведена, та ће се одлука овршити на начин да ће се допустити упис промјене на онај начин и у оном опсегу како је то одлучено. Истодобно ће се наредити брисање како забиљежбе спора тако и свих оних уписа који су затражени након што је приједлог за забиљежбу спора стигао земљишнокњижном суду, ако су у супротности с новим уписом.

Чланак 84.

(1) Забиљежба спора брише се по службеној дужности након протека рока од десет година од часа кад је била допуштена.

(2) Ако се прије истека рока из ставка 1 овога чланка докаже да забиљежени спор није правомоћно, односно коначно довршен, на приједлог ће се обновити забиљежба с истим првенственим редом, а рок од десет година ће се тада рачунати од часа њезине обнове.

(3) Брисање забиљежбе спора не спрјечава нову забиљежбу тога спора, али та добива оно мјесто у првенственом реду које јој припада према часу кад буде поднесен приједлог за нову забиљежбу истога спора.

е. Забиљежба тужбе ради побијања дужникових правних радњи

Чланак 85.

(1) Особа која је сукладно прописима о обвезним односима овлаштена побијати правну радњу свога дужника може, кад побија тужбом, захтијевати забиљежбу те тужбе у земљишнокњижне улошке у којима је ради остварења тужбенога захтијева потребан земљишнокњижни упис.

(2) Забиљежба тужбе ради побијања дужникових правних радњи има учинак да правомоћна пресуда донесена поводом тужбе дјелује и против свих каснијих носитеља књижнога права, па ће се оврха моћи непосредно провести без обзира тко је у међувремену постао носитељ књижнога права.

Чланак 86.

(1) Забиљежбу тужбе ради побијања дужникових правних радњи допустит ће рјешењем земљишнокњижни суд на приједлог вјеровника који је ту тужбу поднио, ако је доказано да је тужба поднесена суду.

(2) Забиљежбу тужбе ради побијања дужникових правних радњи може на приједлог вјеровника допустити рјешењем и парнични суд.

(3) Забиљежбу тужбе ради побијања дужникових правних радњи земљишнокњижни суд ће на приједлог избрисати, ако та тужба буде правомоћно одбијена или одбачена.

(4) На забиљежбу тужбе ради побијања дужникових правних радњи на одговарајући начин примјењују се одредбе чланка 84 овога Закона о брисању и обнављању забиљежбе спора.

ƒ. Забиљежба именовања или опозива управитеља

Чланак 87.

(1) Забиљежба именовања заједничкога управитеља допустит ће се на захтјев било којега сувласника, односно заједничкога

власника на темељу исправе из које за то произлази сугласна воља свих сувласника, односно заједничких власника.

(2) Забиљежба именовања заједничкога управитеља допустит ће се на захтјев било којега сувласника, односно заједничкога власника на темељу овршне одлуке о постављању заједничкога управитеља.

(3) Забиљежба управитеља допустит ће се на захтјев вјеровника у чију је корист основана хипотека на плодовима, а на темељу исправе којом су се дужник и вјеровник споразумјели да се умјесто вјеровнику управљање, ради намирења тражбине из плодова, препушта одређеној особи као управитељу.

(4) Забиљежба присилне управе и управитеља допустит ће се на темељу овршне одлуке којом је успостављена а на приједлог заинтересиране особе. Учинак ове забиљежбе јест да се допуштена присилна управа може провести против свакога који касније стекне земљиште.

(5) Одредбе ставка 1 до 4 овога чланка на одговарајући начин примјењују се и на забиљежбу опозива или промјене управитеља, те престанка присилне управе.

g. Забиљежба одбијања оврхе

Članak 88.

(1) Кад суд одбије приједлог да се одобри оврха на некретнини ради наплате тражбине за коју није била уписана хипотека, суд који је одбио приједлог наредит ће по службеној дужности забиљежбу одбијенога приједлога.

(2) Учинак ове забиљежбе је да ће у случају ако поводом жалбе овршни приједлог буде усвојен, та тражбина имати приликом намиривања оно мјесто у првенственом реду које јој је забиљежбом осигурано.

(3) Забиљежба ће се избрисати по службеној дужности кад рјешење о одбијању постане правомоћно, односно кад умјесто те забиљежбе буде забиљежено рјешење о оврси с тим првенственим редом.

h. Забиљежба досуде

Članak 89.

(1) Суд који у овршном поступку донесе одлуку о томе тко је купац на јавној дражби (рјешење о досуди) наредит ће по службе-

ној дужности да се досуда продане некретнине забиљежи у земљишној књизи.

(2) Након забиљежбе досуде моћи ће се права стећи даљњим уписима против досадашњега власника само уз увјет да досуда изгуби учинак.

(3) Кад на темељу правомоћнога рјешења о предаји некретнине купцу буде уписано право у његову корист, на приједлог ће се избрисати сви уписи који су били проведени против дотадашњега власника након забиљежбе досуде, као и сви даљњи уписи који су учињени с обзиром на њих.

Дио трећи
ПОСТУПАК У ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИМ СТВАРИМА

Глава 1
ОПЋЕ ОДРЕДБЕ

Чланак 90.

(1) Уписе у земљишну књигу рјешењем одређује и проводи мјесно надлежан земљишнокњижни суд.

(2) Мјесно надлежан земљишнокњижни суд је онај који води земљишну књигу у којој се треба провести упис, ако овим или другим законом није што друго одређено.

Чланак 91.

(1) Земљишнокњижни суд поступа по правилима изванпарничнога поступка а подредно парничнога поступка ако законом није што друго одређено.

(2) Гледе трошкова у земљишнокњижним предметима на одговарајући начин се примјењују прописи парничнога поступка, ако није што друго прописано.

Чланак 92.

Земљишнокњижни суд одлучује без расправе и саслушања странака, осим у случајевима за које је законом нешто друго одређено.

Чланак 93.

(1) Земљишнокњижни суд покреће поступак само на приједлог странака или надлежнога тијела, осим кад је законом што друго одређено.

(2) Земљишнокњижни суд ће по службеној дужности препоручити странкама и надлежном тијелу да захтијевају неки упис, ако нађе да би он био сврховит.

Чланак 94.

Ако овим Законом није што посебно одређено, рокови одређени овим Законом не могу се продужити, нити је допуштен повратак у пријашње стање; тиме се не дира у овласт остваривати своја права тужбом.

Глава 2.
ПРИЈЕДЛОГ ЗА УПИС

Овлаштена особа

Чланак 95.

(1) Особа која би тиме стекла, промијенила или изгубила књижно право овлаштена је ставити приједлог за упис који би имао значење укњижбе или предбиљежбе.

(2) Приједлог за упис који би имао значење забиљежбе овлаштена је ставити особа која има правни интерес за проведбу те забиљежбе или је на то овлаштена посебним прописом.

Чланак 96.

(1) Тко ставља приједлог у име другога мора на то бити овлаштен, што мора и доказати исправом. Ако овим Законом није што друго одређено, постојање и ваљаност тога овлаштења просуђиват ће се по општим правилима.

(2) Онај чије би се књижно право уписом пренијело, ограничило или оптеретило у корист другога може у своје име и без посебне овласти тај упис захтијевати у његову корист.

(3) Ако је изванкњижни стјецатељ књижнога права то право пренио на другога или га је у његову корист ограничио или оптеретио, тај други може захтијевати упис права свога предника.

(4) Кад је за исти дуг дано осигурање и у облику јамства и у облику права на хипотеку, а вјеровник не захтијева упис хипотеке, тада и јамац може захтијевати упис хипотеке у корист вјеровника.

(5) Упис заједничких права може захтијевати било који од заједничара у корист свих. Ако се ради о упису права дјељивих размјерно према цјелини, сваки судионик може захтијевати упис одговарајућега дијела у своју корист, а може и захтијевати упис осталих дијелова у корист осталих судионика ако за то има правни интерес.

Подношење приједлога

Чланак 97.

(1) Приједлог за упис подноси се у писаном облику или усмено на записник код земљишнокњижног суда, који ће га запримити без обзира је ли прикладан да се по њему проведе упис.

(2) Приједлог за упис мора бити јасно означен као поднесак упућен земљишнокњижном суду ознаком: земљишнокњижна ствар (земљишнокњижни предмет). То вриједи и за све остале поднеске упућене у земљишнокњижном суду.

Чланак 98.

(1) На мјесту гдје би у земљишнокњижном улошку требало провести упис одмах ће се учинити видљивим (пломба) дан и вријеме кад је земљишнокњижном суду стигао приједлог за упис, те број дневника земљишнокњижних поднесака под којим је запримљен (број дневника). Пломба ће се по службеној дужности избрисати кад се проведе упис или унесе забиљежба одбијања приједлога за упис.

(2) За штету која настане примјеном правила о заштити повјерења у потпуност и истинитост земљишних књига због неправодобнога уношења пломбе објективно одговара Република Хрватска.

Садржај приједлога

Чланак 99.

(1) Приједлог за упис треба садржавати ознаку земљишнокњижнога суда којем се приједлог подноси, име и адресу подноситеља и особа које ће требати обавијестити о рјешењу, те број земљишнокњижнога улошка и ознаку честица уписаних у земљишнокњижни уложак у којем би се упис требао провести.

(2) Из приједлога за упис треба бити видљиво које би се право тим уписом стекло, ограничило, оптеретило или укинуло, а ако се предлаже упис забиљежбе, особни однос или правна чињеница чији се упис захтијева. Ако је приједлог управљен на стјецање књижнога права само на плодовима земљишта, то у приједлогу за упис мора бити изријеком наведено.

(3) Земљишнокњижни улошци у којима би се упис требао провести морају се навести ознаком каквом су означени у земљишној књизи.

Чланак 100.

(1) Подноситељ мора одредити коју врсту уписа захтијева; иначе приједлог за упис прешутно садржи у себи приједлог за ону

врсту уписа (укњижбу, предбиљежбу, забиљежбу) који је по постојећем земљишнокњижном стању и прилозима приједлога најповољнији за особу у чију се корист упис захтијева, а могућ је и допуштен.

(2) Приједлог за укњижбу садржи у себи прешутно и приједлог за предбиљежбу, ако је подноситељ није изријеком искључио.

Члanak 101.

Једним се приједлогом може захтијевати више уписа који се сви темеље на истој исправи, упис истога права у више земљишнокњижних уложака или упис више права у истом земљишнокњижном улошку.

Прилози

Члanak 102.

(1) Исправе које би требале послужити као темељ за допуштење уписа, предочују се земљишнокњижном суду у изворнику, а приједлогу се може приложити његов пријепис.

(2) Пријепис исправе чији је садржај овјеровљен у складу са законом изједначен је с изворником.

(3) Ако се изворник већ налази код суда чији би земљишнокњижни одјел требао поступати по приједлогу за упис, довољно је у приједлогу упутити на тај изворник и по могућности приложити пријепис, а земљишнокњижни одјел ће по службеној дужности прибавити изворник.

Члanak 103.

(1) Ако није могуће изворник одмах предочити јер се налази код другога суда или другога тијела власти, треба то у приједлогу навести и приложити пријепис на којем су тај суд, односно друго тијело потврдили да је вјеран изворнику који се код њих налази.

(2) Кад се приједлогу не би могло удовољити нити да је изворна исправа предочена, приједлог ће се одбити не чекајући изворник.

(3) У случају да би се приједлогу могло удовољити да је изворник био предочен, приједлог ће се одмах забиљежити с напоменом: „док стигне изворник“, да би се за дотично право сачувао првенствени ред.

(4) Кад није сам земљишнокњижни суд дужан прибавити изворник, одредит ће се подноситељу приједлога примјерен рок у којем мора предочити изворник, који не може бити краћи од тридесет нити дужи од деведесет дана. Из оправданих разлога земљишнокњижни суд ће тај рок на приједлог продужити.

(5) Ако изворник не буде предочен у одређеном или продуженом року, приједлог ће се одбити и забиљежба по службеној дужности избрисати. Али, буде ли изворник предочен док још приједлог није одбијен, суд ће ипак ријешавати о приједлогу.

Članak 104.

(1) Ако исправе нису састављене на хрватском језику, односно на другом језику на којем је допуштено предавати поднеске суду, треба уз њих поднијети и пријевод овјеровљен од судскога тумача.

(2) Ако нема пријевода, а из приједлога иначе не произлази да би га требало одбити, приједлог ће се ради очувања првенственога реда дотичнога права забиљежити с напоменом: „док не стигне пријевод". Истодобно ће се подноситељу одредити примјерени рок у којем мора поднијети пријевод, који не може бити краћи од тридесет дана нити дужи од деведесет дана. Тај се рок може из оправданих разлога на приједлог продужити. Не буде ли пријевод поднесен у одређеном или продуженом року, приједлог ће се одбацити и забиљежба по службеној дужности избрисати. Али, буде ли пријевод поднесен док још приједлог није одбачен, суд ће рјешавати о приједлогу.

Članak 105.

Подноситеља неуредног приједлога за упис односно приједлога којему нису приложени сви нужни прилози суд ће позвати да у примјереном року уклони недостатке.

Глава 3.
ОДЛУЧИВАЊЕ

Članak 106.

(1) Уписи се проводе на темељу рјешења земљишнокњижног суда којим се упис одређује и налаже његова проведба у земљишној књизи (рјешење о упису).

(2) Рјешење о упису земљишнокњижни суд ће донијети и кад је земљишнокњижни упис одредио неки други суд или друго тијело у границама своје надлежности.

Članak 107.

(1) За одлучивање о приједлогу за упис мјеродавно је стање у часу кад је тај приједлог стигао земљишнокњижном суду.

(2) Одредбе ставка 1 овога чланка примјењују се и кад је на позив суда из чланка 105 овога Закона уклоњен недостатак у прилозима.

Članak 108.

(1) Земљишнокњижни суд ће, након што је прегледао приједлог за упис и прилоге, допустити упис:

– ако из земљишне књиге није видљиво да би гледе предмета уписа постојала запрека том упису;

– ако нема основе за сумњу у то јесу ли особе против којих се захтијева упис способне располагати предметом на који се упис односи, нити у то је ли особа која је приједлог поднијела на то овлаштена;

– ако утемељеност приједлога произлази из садржаја поднесених исправа;

– ако исправе имају потребан облик.

(2) Кад земљишнокњижни упис одређује други суд или друго надлежно тијело, а не земљишнокњижни суд, земљишнокњижни суд ће се ограничити на испитивање је ли упис одредило за то надлежно тијело, те је ли упис проведив с обзиром на стање земљишне књиге, а гледе осталих претпоставки одлучује онај суд или друго тијело које упис допушта.

Чланак 109.

(1) Суд ће рјешењем које доноси поводом приједлога за упис удовољити приједлогу или га одбити.

(2) У рјешењу којим се одређује упис морају бити означени: земљишнокњижни уложак у којем ће се провести упис, а по потреби земљишнокњижна честица; особа у чију ће се корист провести упис и њезина адреса; врста уписа (укњижба, предбиљежба, забиљежба); предмет гледе којега ће се провести; исправе на којима се упис темељи; право које треба уписати с његовим битним садржајем; као и налог да се у земљишној књизи проведе упис точно одређенога садржаја.

(3) Ако приједлогу није могуће удовољити у цијелом опсегу али му се ипак може удовољити дјеломично, суд ће наредити упис у дијелу у којем је допуштен, а одбити онај дио приједлога у којем упис није допуштен.

(4) Ако суд одбије приједлог у цијелости или дјеломично, у рјешењу ће навести разлоге одбијања.

(5) Ако је упис одредило очито ненадлежно друго тијело, земљишнокњижни суд ће својим рјешењем одбити допуштење уписа, те забиљежити одбијајуће рјешење.

Чланак 110.

(1) Произлази ли из исправе да би се стјецатељу књижнога права могао допустити упис, али да су му уједно наметнута ограничења гледе располагања стеченим правом или су му наметнуте дужности или терети гледе којих је уговорен истодобни упис, неће се допустити упис права ако се истодобно не захтијева упис уговорених ограничења, односно дужности или терета.

(2) Приједлог за истодобни упис међусобних права може поднијети како једна тако и друга страна.

Чланак 111.

(1) Ако се приједлог за упис одбије, одбијени ће се приједлог забиљежити. Међутим, тој забиљежби нема мјеста ако се из приједлога за упис или његових прилога не може разабрати на коју се некретнину или право односи, ако некретнина или право нису уписани у земљишне књиге тога суда, или су уписани у корист друге особе а не оне против које би се с обзиром на садржај исправе требао провести упис.

(2) Ако је приједлог за упис одбио неки други суд а не земљишнокњижни суд, тај ће други суд по службеној дужности затражити од земљишнокњижнога суда да проведе забиљежбу одбијенога приједлога за упис.

(3) Кад одлука о одбијању приједлога за упис постане правомоћна, земљишнокњижни суд ће по службеној дужности избрисати забиљежбу одбијенога приједлога и о томе обавијестити странке.

Глава 4.
ПРОВЕДБА УПИСА

Чланак 112.

(1) Упис у земљишну књигу може се провести само по налогу који је земљишнокњижни суд издао у рјешењу о упису, и не друкчије него према садржају тога налога.

(2) Ако се по стању земљишне књиге покаже да се неки налог не може провести, земљишнокњижни суд ће по службеној дужности исправити рјешење о упису.

Чланак 113.

Сваки упис, осим података наведених у чланку 109 ставку 2 овога Закона, мора садржавати још и ознаку врсте уписа, дан, мјесец, годину и број под којим је приједлог за упис стигао земљишнокњижном суду.

Чланак 114.

Ако је земљишнокњижном суду стигло истодобно више приједлога који се односе на исто земљишнокњижно тијело, при сваком ће се упису проведеном поводом тих приједлога забиљежити бројеви истодобно запримљених приједлога с напоменом да су ови приједлози стигли у исто вријеме.

Чланак 115.

(1) Ако је земљишнокњижном суду стигло истодобно више приједлога који се односе на исто земљишнокњижно тијело и који се међусобно искључују, а сви испуњавају претпоставке за упис,

земљишнокњижни суд ће их све допустити и провести, те уједно упозорити подноситеље да у парници ријеше коме припада право.

(2) Након што буде утврђено којему од подноситеља приједлога из ставка 1 овога чланка припада право које је предмет уписа, на његов приједлог избрисат ће се остали уписи као и сви уписи проведени на њима.

Чланак 116.

(1) Текст уписан у земљишној књизи не смије се накнадно мијењати нити учинити нечитљивим.

(2) Прогријеши ли се при упису и погрјешка се опази још за вријеме самог уписа а прије закључења уписа, исправа ће се на крају уписа изричитим навођењем који се дио текста исправља и којим ријечима. Такво ће се исправљање провести без посебнога рјешења земљишнокњижнога суда.

Чланак 117.

(1) Погрјешка у упису која се опази након проведенога уписа може се исправити на темељу рјешења земљишнокњижнога суда о исправку погрјешнога уписа, донесенога на темељу споразума свих заинтересираних особа у поступку пред земљишнокњижним судом за исправак погрјешнога уписа.

(2) У поступку за исправак погрјешнога уписа земљишнокњижни суд ће саслушати све заинтересиране особе како би утврдио постоји ли могућност споразумнога исправка. Постигне ли се споразум о исправку погрјешнога уписа, земљишнокњижни суд ће донијети рјешење о исправку погрјешнога уписа уз налог да се исправак проведе у земљишној књизи с учинком од часа кад је био захтијеван упис који је исправљен. Рјешење о исправку доставља се према одредбама о достави из овога Закона.

(3) Не дође ли до споразума о исправку погрјешнога уписа, земљишнокњижни суд ће оне који захтијевају исправак упутити на парницу и одредит ће им примјерени рок ради подношења тужбе. Ако особе упућене на парницу не поднесу тужбу у року, сматрат ће се да постоји споразум о исправку.

Чланак 118.

(1) Погрјешка у упису која се опази након проведенога уписа може се исправити по службеној дужности, без вођења поступка за исправак погрјешнога уписа, само ако такав исправак не би доводио у питање већ стечена права, нити би доводио у опасност особе које поступају с повјерењем у земљишне књиге.

(2) Рјешење о исправку погрјешнога уписа доставља се према одредбама о достави из овога Закона.

Чланак 119.

Покретање поступка за исправак погрјешнога уписа забиљежит ће се на листу на којем је погрјешни упис проведен. Ова забиљежба има учинак да каснији уписи не спрјечавају исправак погрјешке. Кад рјешење о исправку погрјешнога уписа постане правомоћно, забиљежба ће се по службеној дужности избрисати.

Глава 5.
ДОСТАВА

Чланак 120.

(1) Рјешење у земљишнокњижном поступку доставит ће се предлагатељу, односно његовом опуномоћенику, и особама на чијој се некретнини стјече књижно право и чија се књижна права преносе, оптерећују, ограничавају или укидају, као и особи против које је проведена забиљежба.

(2) Рјешење о упису доставља се тек након његове проведбе.

(3) Рјешења у земљишнокњижном поступку достављају се особно.

Чланак 121.

(1) Рјешење којим се допушта потпуно или дјеломично брисање некога уписа доставља се и свим особама које имају укњижена или предбиљежена права на оном праву чије се потпуно или дјеломично брисање рјешењем допушта.

(2) Рјешење о укњижби или предбиљежби којим се залажу или уступају већ уписана права трећих особа доставља се и власнику некретнине.

(3) Рјешење о предбиљежби издано поводом приједлога који је поднио наводни опуномоћеник чија пуномоћ није ваљана за укњижбу, доставља се и опуномоћитељу.

(4) Рјешење о укњижби или предбиљежби власништва доставља се и заложним вјеровницима.

(5) Рјешење о исправку уписа доставит ће се особама којима се доставља и рјешење о упису.

(6) Рјешења земљишнокњижнога суда нужна за поступање тијела надлежнога за катастар земљишта, у границама његове надлежности, достављају му се по службеној дужности.

(7) Рјешења земљишнокњижнога суда о уписима извршеним у свези са стјецањем некретнина и права на некретнинама која подлијежу порезној обвези, достављају се по службеној дужности надлежној порезној управи.

Чланак 122.

Чињеница да достава није уредно или није уопће извршена не даје право оспоравања ваљаности књижнога уписа. Онај који из књижнога уписа за себе изводи права или ослобођења од обвезе није дужан доказивати да је достава извршена.

Глава 6.
ПРАВНИ ЛИЈЕКОВИ

Чланак 123.

(1) Против рјешења у земљишнокњижном поступку допуштена је жалба, осим ако законом није друкчије одређено.

(2) Против одлука у земљишнокњижном поступку може се поднијети захтјев за заштиту законитости.

Чланак 124.

(1) Жалба не одгађа проведбу уписа.

(2) У жалби се не могу износити нове чињенице нити прилагати нове исправе. Суд другога ступња одлучује о жалби само на темељу чињеничнога и правнога стања какво је било у часу кад је земљишнокњижни приједлог стигао земљишнокњижном суду.

Чланак 125.

(1) Рок за жалбу је петнаест дана.

(2) О жалби одлучује суд другога ступња.

(3) Закашњеле жалбе одбацит ће одмах суд првога ступња, без обзира на то је ли забиљежба неповољне одлуке избрисана.

Чланак 126.

(1) Рјешење суда првога ступња о одбацивању жалбе забиљежит ће се по службеној дужности.

(2) Рјешењем другоступањскога суда којим се потврђује првоступањска одлука о одбацивању жалбе наредит ће се брисање забиљежбе из ставка 1 овога чланка.

(3) Ако другоступањски суд укине рјешење о одбацивању жалбе, забиљежба из ставка 1. овог чланка сматрат ће се забиљежбом жалбе.

Чланак 127.

(1) Жалба против рјешења о упису забиљежит ће се по службеној дужности. Та ће се забиљежба избрисати по службеној дужности ако жалба буде одбијена.

(2) Рјешењем другоступањскога суда којим се усваја жалба против рјешења о упису, наложит ће се брисање уписа, успоставa пријашњега земљишнокњижнога стања и брисање забиљежбе жалбе против рјешења.

Чланак 128.

(1) Рјешењем жалбенога суда којим се жалба одбија и потврђује првоступањско рјешење о одбијању уписа наредит ће се да се забиљежба рјешења о одбијању избрише и судионици о томе обавијесте.

(2) Рјешењем жалбенога суда којим се жалба усваја и преиначује првоступањско рјешење о одбијању уписа наложит ће се упис који је био захтијеван у брисање забиљежбе о одбијању уписа.

(3) Учинак уписа проведенога по ставку 2 овога чланка бит ће као да је проведен у часу кад је приједлог био поднесен.

Глава 7.
БРИСОВНА ТУЖБА

Чланак 129.

(1) Носитељ књижнога права које је повријеђено укњижбом у корист неке особе овлаштен је, ради заштите свога права, захтијевати брисање сваке укњижбе која га вријеђа и успоставу пријашњега земљишнокњижног стања (брисовна тужба) све док не наступе чињенице на темељу којих би му повријеђено књижно право и тако требало престати, ако законом није друкчије одређено,

(2) Брисовној тужби не може се удовољити против особе која је поступајући с повјерењем у истинитост земљишних књига, а у доброј вјери, укњижила своје право изводећи га из укњиженога али неистинитога (неваљанога) права предника, осим:

– ако је носитељ књижнога права из ставка 1 овога чланка, којему је било достављено рјешење о укњижби у корист предника те особе, у року за жалбу на тај упис затражио забиљежбу да је спорaн, те поднио брисовну тужбу у року од шездесет дана од истека рока за ту жалбу, односно

– ако је носитељ књижнога права из ставка 1 овога чланка, којему није било достављено рјешење о укњижби у корист предника те особе, поднио брисовну тужбу у року од три године од када је та укњижба била затражена.

(3) На забиљежбу брисовне тужбе примјењују се правила о забиљежби спора, с тиме да тко исходи забиљежбу брисовне тужбе, а без оправданога разлога пропусти поднијети тужбу, одговара за

штету коју је због тога претрпјела особа у чију је корист проведена укњижба.

Глава 8.
ПОСТУПАК СА ЗАЈЕДНИЧКИМ ХИПОТЕКАМА

Одређивање главнога улошка

Чланак 130.

(1) Тко захтијева упис заједничке хипотеке, један уложак треба означити као главни уложак, а остале као споредне улошке. Ако такве ознаке нема, главним улошком сматрат ће се онај који је у приједлогу на првом мјесту.

(2) У главном и сваком споредном улошку хипотека се уписује за осигурање цијеле хипотекарне тражбине.

(3) Ако се захтијева да се хипотека која је већ основана за осигурање неке тражбине прошири и на друге земљишнокњижне улошке, с првобитно оптерећеним улошком поступат ће се као с главним.

(4) У главном улошку забиљежбом ће се упутити на споредне улошке, а у сваком споредном улошку на главни уложак.

Пријава за упис заједничких хипотека

Чланак 131.

(1) Захтијева ли вјеровник проширење заложнога права које осигурава његову тражбину и на друге некретнине, дужан је пријавити хипотеку коју за ту тражбину већ има, да би се забиљежила заједничка хипотека. Повриједи ли вјеровник ту своју дужност, одговара за штету која због тога настане.

(2) Изостане ли забиљежба заједничке хипотеке из било којега разлога, хипотекарни дужник може захтијевати упис те забиљежбе. Тиме проузрочене трошкове сноси вјеровник, ако је одговоран што заједничка хипотека није била уписана.

(3) Ако земљишнокњижни суд, приликом одлучивања о приједлогу за упис заложнога права за осигурање неке тражбине или приликом проведбе уписа, опази да је за осигурање исте тражбине већ уписано заложно право у његовим књигама или у књигама другога земљишнокњижнога суда, по службеној дужности ће уписати заједничку хипотеку. Уложак у којем је већ било уписано заложно право сматрат ће се главним улошком. О томе ће обавијестити оне земљишнокњижне судове у чијим је књигама тражбина већ уписана.

Чланак 132.

(1) Упис заједничке хипотеке на земљишнокњижним тијелима уписаним у земљишне књиге више земљишнокњижних судова захтијева се од свих тих судова, при чему у сваком приједлогу треба навести главни уложак и све споредне улошке.

(2) Упис заједничке хипотеке може се захтијевати и једним приједлогом поднесеним оном земљишнокњижном суду код којега се жели да буде главни уложак. Ако је приједлогом одређен ред којим ће га се слати осталим земљишнокњижним судовима, земљишнокњижни суд је дужан по томе поступити.

Чланак 133.

(1) Кад код првога или каснијега уписа заједничке хипотеке судјелује више земљишнокњижних судова, сваки ће од њих гледе хипотекарних предмета који се налазе у његовим књигама самостално одлучити о допуштености уписа заложнога права и о одлуци обавијестити онај земљишнокњижни суд код којега је главни уложак.

(2) Жалба се подноси путем онога земљишнокњижнога суда који је донио одлуку.

(3) Ако упис заложнога права у споредном улошку буде поводом жалбе избрисан, о томе ће се ради забиљежбе обавијестити земљишнокњижни суд гдје је главни уложак.

Чланак 134.

Код заједничке хипотеке упис добива првенствени ред посебно за сваки уложак, према часу кад је приједлог за упис стигао земљишнокњижном суду у чијим је књигама упис проведен.

Уписи промјена у главном улошку

Чланак 135.

(1) Сви приједлози за упис промјена гледе заједничке хипотеке подносе се земљишнокњижном суду код којега се води главни уложак, а просуђиват ће се према стању овога улошка.

(2) Ако би приједлог био поднесен земљишнокњижном суду споредноga улошка, тај ће га без одгоде по службеној дужности доставити земљишнокњижном суду главнога улошка и о томе обавијестити подноситеља приједлога.

Чланак 136.

(1) Све промјене заједничке хипотеке као што су пријенос, ограничење, оптерећење, брисање или друге, уписат ће се само у главном улошку.

(2) Упис промјена у главном улошку вриједит ће као да је проведен у свим већ постојећим или будућим споредним улошцима. Али дјеломично или потпуно брисање заједничке хипотеке, а и хипотеке у поједином споредном улошку, забиљежит ће се гледе свих хипотекарних предмета и у свим споредним улошцима.

Чланак 137.

(1) Буде ли заложно право избрисано у главном улошку, у том ће се улошку избрисати и сви даљњи уписи који се односе на то заложно право, па ће их се пренијети у који од споредних уложака истога земљишнокњижнога суда. С тим ће се улошком убудуће поступати као с главним ако заједничка хипотека још постоји.

(2) Ако у књигама тога земљишнокњижнога суда нема споредноga улошка, а хипотекарни вјеровник није ништа гледе тога одредио, суд ће по службеној дужности одредити с којим ће се споредним улошком убудуће поступати као с главним улошком. Земљишнокњижном суду новога главног улошка доставит ће овјеровљене пријеписе уписа који постоје у главној књизи, као и овјеровљене пријеписе исправа које се на њих односе.

(3) О претварању споредноga улошка у главни уложак обавијестит ће се земљишнокњижни судови свих споредних уложака, који ће то по службеној дужности забиљежити код свакога још постојећега споредног улошка.

Чланак 138.

(1) Земљишнокњижном суду новога главног улошка уступит ће се они земљишнокњижни приједлози о којима се не може више одлучивати због тога што је хипотека у пријашњем главном улошку већ избрисана, о чему ће се обавијестити њихови подносители.

(2) Међусобни првенствени ред ових приједлога просуђује се према часу у којем су стигли земљишнокњижном суду пријашњега главног улошка.

Тужба за оправдање

Чланак 139.

(1) За оправдање предбиљежбе заједничке хипотеке уписане код разних земљишнокњижних судова довољна је једна тужба за оправдање.

(2) Тужба за оправдање подноси се једном од судова код којих је уписана заједничка хипотека или суду опће мјесне надлежности.

Земљишнокњижни изваци

Чланак 140.

У земљишнокњижним извацима из уложака који се с обзиром на заједничку хипотеку воде као споредни, упутит ће се на главни уложак и напоменути да су промјене које су учињене гледе заједничке хипотеке уписане само у главном улошку.

Глава 9.
АМОРТИЗАЦИЈА И БРИСАЊЕ СТАРИХ ХИПОТЕКАРНИХ ТРАЖБИНА

Чланак 141.

Власник хипотеком оптерећене некретнине, а исто тако и сваки заједнички власник или сувласник, може захтијевати да земљишнокњижни суд покрене поступак ради амортизације и брисања хипотекарне тражбине:

– ако је протекло најмање тридесет година од укњижбе хипотекарне тражбине, а у случају кад има даљњих уписа који се односе на њу – од посљедњега од тих уписа;

– ако није могуће пронаћи ни оне који су према уписима овлаштени, ни њихове правне сљеднике;

– ако кроз ово вријеме нису захтијевани нити примљени главница и камате, нити се право на који други начин остваривало.

Чланак 142.

(1) Ако земљишнокњижни суд нађе да постоји вјеројатност да приједлогу треба удовољити и да подноситељ има правни интерес за то, позват ће огласом да се пријаве сви који сматрају да имају права на хипотекарној тражбини или гледе ње.

(2) У огласу ће се точно означити укњижба хипотеке са свим уписима који се на њу односе и одредити рок од годину дана за пријаву, уз навод посљедњега календарског дана за подношење пријаве.

(3) Оглас ће се објавити у *Народним новинама* и на огласној плочи суда, а по потреби и на други прикладан начин.

Чланак 143.

Протекне ли огласни рок безуспјешно, земљишнокњижни суд ће допустити амортизацију хипотекарне тражбине, те ће одредити брисање хипотеке и других уписа који се на њу односе.

Чланак 144.

Буде ли у огласном року поднесена пријава гледе права чија се амортизација захтијева, суд ће обавијестити онога који захтијева

амортизацију, те га упутити на парницу о постојању хипотекарне тражбине, и обуставити поступак амортизације.

Глава 10.
ОТПИСИВАЊЕ И ПРИПИСИВАЊЕ

Одјељак 1.
Промјена састава земљишнокњижног тијела

Чланак 145.

(1) Састав земљишнокњижног тијела мијења се земљишнокњижним отписом и приписом катастарских честица. За отписано се оснива нови земљишнокњижни уложак, ако га се не приписује у неки већ постојећи.

(2) Гледе отписанога саставног дијела земљишнокњижнога тијела отписом престаје учинак свих уписа који се односе на земљишнокњижно тијело из којега је тај отписан, осим оних уписа који су пренесени у земљишнокњижни уложак у који је тај дио уписан након отписа.

(3) Сви уписи који се односе на земљишнокњижно тијело којему је приписан дио земљишнокњижнога тијела из другога земљишнокњижног улошка добивају приписом учинак и гледе тога приписаног дијела.

(4) Састав земљишнокњижног тијела не мијења се уписом промјене облика, површине или изграђености земљишта, па ће упис такве промјене земљишнокњижни суд провести на темељу пријавнога листа катастра о промјени у катастру земљишта, а ако би промјена утјецала на књижна права, тада и на темељу исправе прикладне за укњижбу којом су уписани носитељи права на том земљишту с том промјеном.

(5) Састав земљишнокњижнога тијела не мијења се ни повезивањем сувласничкога дијела с власништвом одређенога посебног дијела некретнине, али ће се на захтјев сувласника са чијим се сувласничким дијелом повезало власништво одређенога посебног дијела отворити подуложак за тај дио, сукладно одредби чланка 20 овог Закона.

Чланак 146.

(1) О отпису и припису одлучује земљишнокњижни суд на приједлог овлаштене особе.

(2) Овлаштен је захтијевати отпис власник земљишта чији се дио отписује, а такођер и други који би могли захтијевати укњижбу права власништва на своје име.

(3) Отписи и приписи провест ће се и на приједлог тијела које је донијело одлуку којом је довршен поступак комасације, извлаштења, или који други поступак у којему је одлучено о промјени састава земљишнокњижнога тијела.

Чланак 147.

(1) Отпис саставнога дијела земљишнокњижнога тијела и његов припис другом земљишнокњижном тијелу или отварање новога улошка за отписани саставни дио, допуштени су само ако исправа на којој се приједлог темељи задовољава претпоставке за укњижбу права власништва, а дио који се отписује одређен је точно, по потреби и планом који ће се уложити у збирку исправа.

(2) Приједлог за отпис и припис земљишнокњижном тијелу које припада истом власнику, као и приједлог за отварање новога земљишнокњижног улошка за упис отписаних катастарских честица на име истога власника, уједно су исправе којима власник располаже својим правом. Овјера власникова потписа није потребна.

Чланак 148.

Отпис и припис који би ишао на штету књижних права трећих уписаних у земљишнокњижном улошку из којега би се земљиште требало отписати, не може се провести без њихова пристанка, ако овим Законом није што друго одређено.

Одјељак 2.
Отпис с пријеносом терета
(теретни отпис)

Чланак 149.

(1) За отпис појединих саставних дијелова у земљишнокњижнога тијела није потребан пристанак особа у чију су корист на дотадашњем земљишнокњижном тијелу уписана књижна права, ако се у нови земљишнокњижни уложак упишу непромијењена сва њихова књижна права.

(2) За отпис није потребан пристанак хипотекарнога вјеровника ако се хипотека упише као заједничка хипотека у дотадашњем и новом земљишнокњижном улошку.

(3) Служност чији је садржај такав да се извршава само на одређеном дијелу земљишта, не уписује се у нови уложак ако се не извршава на отписаном дијелу који се уписује у тај уложак.

(4) Забиљежба првенственога реда спрјечава отписивање док се не поднесе отправак оне одлуке којом је та забиљежба била допуштена и на том отправку забиљежи отпис, као и ознака новога улошка, отворенога за отписани дио.

(5) Сви овлаштеници књижних права обавијестит ће се о проведеном отпису и отварању новога улошка.

Одјељак 3.
Бестеретни отпис

а. Бестеретни отпис на приједлог власника

Чланак 150.

(1) Власник који жели отписати дио земљишнокњижнога тијела без пријеноса терета (бестеретни отпис), може предложити земљишнокњижном суду да позове оне овлаштенике књижних права чији би пристанак био потребан да у року од тридесет дана од доставе позива приговоре бестеретном отпису, јер ће се иначе такав отпис допустити, чиме ће престати њихова књижна права гледе отписанога дијела.

(2) Забиљежба првенственога реда спрјечава бестеретни отпис док се не поднесе отправак одлуке којом је та забиљежба допуштена и на том отправку забиљежи да је отписани дио отписан бестеретно.

Чланак 151.

(1) Приједлог стављен према чланку 150 ставку 1 овога Закона забиљежит ће се у улошку онога земљишнокњижнога тијела чији би се дио отписао. Забиљежба има учинак да каснији уписи не спрјечавају отписивање.

(2) Забиљежба ће се избрисати по службеној дужности истодобно с проведбом отписа, а најкасније двије године по протеку дозволе забиљежбе.

Чланак 152.

Земљишнокњижни суд ће на захтјев издати потврду у којој ће навести права против чијега бестеретнога отписа није праводобно уложен приговор.

Чланак 153.

(1) Праводобно поднесен приговор спрјечава отпис. У приговору није потребно навести разлоге.

(2) Неправодобне приговоре земљишнокњижни суд ће одбацити.

Чланак 154.

(1) Препрека отпису може се уклонити плаћањем дуга, па ће се приговор одбити докаже ли се исплата исправом која испуњава претпоставке за укњижбу.

(2) Овлаштеници књижних права који су поднијели приговор, а чије су тражбине уписане с главницом точно одређенога износа, морају исплату примити иако им тражбине нису још доспјеле али придржавају право на накнаду штете коју су претрпјели због пријевремене исплате.

b. Бестеретни отпис дијелова мале вриједности

Članak 155.

(1) Земљишнокњижни суд ће допустити и повести бестеретни отпис дијела земљишнокњижнога тијела, без подношења исправе и без сугласности овлаштеника права која терете то земљишнокњижно тијело, ако из потврде уреда за катастар произлази да дио који се отписује не прелази стоти дио површине непрекинутога дијела земљишнокњижнога тијела и ако би се тиме вриједност земљишта које остаје у земљишнокњижном тијелу само незнатно умањила.

(2) Земљишнокњижни суд неће допустити бестеретни отпис из ставка 1 овога чланка ако је у последњих пет година већ био једном извршен отпис на основи одредбе ставка 1 овога чланка.

Članak 156.

(1) Овлаштеник књижнога права који тврди да се бестеретним отписом вриједност земљишта која су остала у земљишнокњижном тијелу знатније умањила, може приговорити бестеретном отпису у року од тридесет дана од дана кад му је достављено рјешење о дозволи отписа.

(2) Неправодобне приговоре земљишнокњижни суд ће одбацити.

Članak 157.

(1) Земљишнокњижни суд ће поводом приговора поступати по начелима изванпарничног поступка, те при томе настојати да се постигне споразум међу судионицима. Не дође ли до споразума, земљишнокњижни суд ће о том приговору одлучити рјешењем. Удовољи ли приговору, у земљишној књизи ће се након правомоћности рјешења по службеној дужности успоставити пријашње стање.

(2) Ако је отписани део приписан другом земљишнокњижном тијелу или ако је из њега основано ново земљишнокњижно тијело, приговор ће се забиљежити у улошку тога земљишнокњижнога тијела. Ова забиљежба има учинак да уписи који долазе послије отписа не могу спрјечавати да се у земљишној књизи успостави пријашње

стање, ако се приговору удовољи. Забиљежба ће се по службеној дужности избрисати по правомоћности одлуке о приговору.

с. Бестеретни отпис на основи одлуке надлежнога тијела

Чланак 158.

Земљишнокњижни суд ће допустити бестеретни опис на основи одлуке тијела којом је довршен поступак комасације, извлаштења или који други поступак у којему је одлучено о промјени састава земљишнокњижнога тијела, па макар је том одлуком бестеретни отпис одређен и без пристанка свих овлаштеника терета на дијелу земљишнокњижнога тијела који се отписује.

Чланак 159.

Земљишнокњижни суд ће рјешење о допуштењу бестеретнога отписа јавно огласити на огласној плочи суда, у *Народним новинама* и на други прикладан начин.

Чланак 160.

(1) Бестеретним отписом проведеним на основи одредби чланка 158 овога Закона престају књижна права која нису пренесена, али њиховим овлаштеницима припада право на накнаду за оно што су због тога изгубили, с тиме да новчана накнада не може бити мања од оне на коју би имали право да се на одговарајући начин примјењују правила о накнади у случају извлаштења.

(2) За накнаду солидарно одговарају особе у чију је корист проведен бестеретни отпис и Република Хрватска, односно јединица локалне управе и самоуправе чије тијело је донијело одлуку на основи које је допуштен бестеретни отпис.

(3) Право на накнаду престаје протеком рока од три године од сазнања за посљедице бестеретнога отписа, а најкасније у року од двадесет година од објаве рјешења о допуштењу бестеретнога отписа у *Народним новинама*.

Одјељак 4.
Поступак отписивања и приписивања

Чланак 161.

(1) За отпис појединих саставних дијелова земљишнокњижнога тијела од једног улошка и њихов припис другом улошку, или за отварање новога улошка за њих, подноси се само један приједлог.

(2) Ако се уписи по том приједлогу требају провести у књигама двају земљишнокњижних судова, приједлог се подноси оном суду код којега треба провести отпис. Ако тај суд сматра да допуштењу ништа не смета, забиљежит ће отпис у земљишној књизи, а приједлог ће ради допуштења и проведбе приписа или отварања новога улошка, послати другом земљишнокњижном суду, с напоменом да нема сметњи отпису.

(3) Забиљежба отписа има учинак да каснији уписи гледе саставнога дијела који треба отписати дјелују само онда ако се не допусти његов упис у други уложак.

Чланак 162.

(1) Други земљишнокњижни суд ће, ако и он нађе да нема запрека, провести припис или отворити нови уложак, а о томе извијестити први земљишнокњижни суд, који ће забиљежени отпис одмах провести, означујући књигу и уложак гдје је отписани саставни дио уписан, и о томе обавијестити судионике.

(2) Ако се припис или отварање новога улошка не допусти, извијестити ће се о томе први земљишнокњижни суд, уз назнаку разлога одбијања. Овај ће суд обавијестити о томе предлагатеља наводећи разлоге одбијања и с напоменом да ће се забиљежба отписа избрисати чим рјешење о одбијању приједлога постане правомоћно.

(3) Ако се отпис и припис допусте, приједлог с прилозима чуват ће онај суд код којега су проведени приписи или отварање новога улошка.

(4) Правила о поступању приликом отписа и приписа на одговарајући начин ће се примјењивати и кад се отписују и приписују земљишта због замјене. При томе је судионицима остављено на вољу којему ће од два суда поднијети приједлог.

Дио четврти
ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ О ЗЕМЉИШНОЈ КЊИЗИ ВОЂЕНОЈ ЕЛЕКТРОНИЧКОМ ОБРАДОМ ПОДАТАКА И О ЗЕМЉИШНОКЊИЖНОМ ПОСТУПКУ

Глава 1.
ЕОП-ЗЕМЉИШНА КЊИГА

Чланак 163.

(1) ЕОП-земљишна књига је евиденција вођена електроничком обрадом података о правном стању некретнина мјеродавном за правни промет, а састоји се од катастарских података о

облику, површини и изграђености земљишта, те података земљишнокњижног суда о правном стању земљишта похрањених у базу земљишних података (БЗП).

(2) На ЕОП-земљишну књигу примјењују се одредбе овога Закона о земљишним књигама кад одредбама овога дијела Закона није што посебно одређено.

Главна књига

Чланак 164.

(1) Главна књига састоји се до уписа и пописа избрисаних уписа, који су правно изједначени.

(2) Главна књига, као дио ЕОП-земљишне књиге, води се искључиво похрањивањем уписа у базу земљишних података (БЗП) које има значење проведбе уписа.

(3) Сваки упис похрањен у главну књигу означава се датумом уписа и бројем дневника.

(4) Подаци о облику, површини и изграђености нису посебни земљишнокњижни уписи у главној књизи већ катастарски подаци о томе похрањени у БЗП који чине дио главне књиге.

(5) На податке садржане у БЗП не примјењују се одредбе о узајамном обавјештавању земљишнокњижних судова и тијела надлежнога за катастар.

Попис уписа

Чланак 165.

(1) Попис уписа дио је главне књиге који се састоји од уписа постојећега правног стања земљишнокњижних тијела.

(2) Попис уписа не садржи избрисане уписе, осим оних који су потребни ради потпунога приказа постојећега правног стања земљишнокњижних тијела.

Попис избрисаних уписа

Чланак 166.

(1) Попис избрисаних уписа дио је главне књиге у који се преносе избрисани уписи, уписи који више нису нужни за приказ постојећег правног стања земљишнокњижних тијела, те се уносе подаци о проведби свих уписа у попису уписа.

(2) Упис брисања провест ће се пријеносом избрисанога уписа у попис избрисаних уписа, осим ако би то штетило потпуном приказу постојећега правног стања земљишнокњижнога тијела.

(3) Промјена носитеља књижнога права провест ће се уписом новога носитеља у попис уписа, те истодобним пријеносом уписа у корист дотадашњега носитеља у попис избрисаних уписа.

(4) Упис дјеломичнога брисања провест ће се тако да се дотадашњи упис пренесе у попис избрисаних уписа, а у попису уписа га се истодобно надомјести новим уписом којему је садржај онај дио пренесенога уписа који није био избрисан.

(5) Уписи који више нису нужни за приказ постојећега стања земљишне књиге преносе се у попис избрисаних уписа по службеној дужности, а на основи посебнога рјешења земљишнокњижнога суда.

Збирка исправа

Чланак 167.

Збирка исправа у ЕОП-земљишној књизи води се ручно.

Збирка земљишнокњижних рјешења

Чланак 168.

(1) Уз ЕОП-земљишну књигу води се збирка земљишнокњижних рјешења, уз одговарајућу примјену правила за вођење збирке исправа.

(2) Никоме се не може приговорити да није био у доброј вјери само због тога што му није познат садржај збирке земљишнокњижних рјешења.

Помоћни пописи

Чланак 169.

Помоћни пописи воде се само путем електроничке обраде података као дио БЗП.

Увид у ЕОП-земљишну књигу и издавање исписа

Чланак 170.

(1) Увид у главну књигу, помоћне пописе и дневник земљишнокњижних поднесака остварује се издавањем исписа из БЗП.

(2) Ако се странка тиме задовољи, увид се остварује прикладним техничким уређајима, а водитељ земљишне књиге ће на захтјев дати и потребне усмене обавијести о уписима у главну књигу или у помоћни попис.

(3) Умјесто земљишнокњижних извадака издају се исписи из БЗП.

(4) На исписе из главне књиге и помоћних пописа само на захтјев ставља се печат и потпис водитеља земљишне књиге.

(5) Земљишнокњижни судови и тијела надлежна за катастар дају исписе и омогућују увид у све податке о земљишту похрањене у БЗП, без обзира у којој се катастарској општини налази земљиште.

Чланак 171.

1) Кад министар правосуђа одреди, јавни биљежници су дужни у свом уреду осигурати техничке претпоставке и одржавати техничке уређаје за увид у БЗП.

(2) Министар правосуђа допустит ће рјешењем, на његов захтјев, и одвјетнику да у свом уреду држи техничке уређаје за увид у БЗП, водећи рачуна о техничким могућностима.

(3) Јавни биљежници и одвјетници из ставке 2. овога чланка дужни су свакоме омогућити приступ БЗП. За то имају право на накнаду чија висина не може бити виша од пристојбе прописане за увид обављен у суду.

Чланак 172.

Министар правосуђа допустит ће, водећи рачуна о техничким могућностима, рјешењем на њихов захтјев и другим физичким и правним особама да у својим просторијама имају техничке уређаје за увид у БЗП, ако се потреба за увидом у ЕОП-земљишну књигу не може иначе прикладно задовољити. То ће овлаштење ускратити кад престане потреба због које је издано.

Чланак 173.

(1) Овлаштење за увид БЗП дано у складу с чланцима 171 и 172 овога Закона може министар правосуђа учинити овисним о испуњењу одређених техничких увјета, да би се осигурала уредна упораба БЗП.

(2) Министар правосуђа овлаштен је повући овлаштење за увид у БЗП, дано у складу с чланком 171 ставком 2 и чланком 172 овога Закона, ако утврди да увјети из ставка 1 овога чланка нису испуњени. Овлаштење може поновно дати кад постане вјеројатно да ће увјети бити испуњени.

(3) Министар правосуђа донијет ће правилник у којем ће одредити тко ће и под којим увјетима плаћати накнаду за увид у БЗП.

Глава 2.
ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ О ЗЕМЉИШНОКЊИЖНОМ ПОСТУПКУ

Приједлози

Чланак 174.

(1) Министар правосуђа може ради повећања учинковитости наредити да се земљишнокњижни приједлози подносе на прописаним тисканицама.

(2) Приједлог који није поднесен на прописаној тисканици неће се само због тога одбацити ако се по њему иначе може поступити.

Пломба и проведба уписа

Чланак 175.

(1) Кад стигне приједлог за упис, ставља се пломба и натпис онога земљишнокњижнога улошка у којем се предлаже упис.

(2) Упис у земљишну књигу може се провести без писанога налога земљишнокњижнога суда док је видљива пломба постојања приједлога на којем се темељи тај упис.

(3) Пломба се смије избрисати само на темељу рјешења земљишнокњижнога суда којим се допушта упис, а након проведбе тога уписа. Након брисања пломбе упис се смије исправљати само на темељу посебнога рјешења земљишнокњижнога суда.

(4) Одредбе овога чланка на одговарајући начин се примјењују и на пријенос уписа у попис избрисаних уписа.

Садржај уписа

Чланак 176.

(1) У земљишнокњижним уписима не треба наводити врсту уписа, осим ако се ради о предбиљежби.

(2) Код стјецања власништва и хипотеке треба исправу из које произлази право на стјецање власништва или заложнога права означити по датуму кад је издана и по битном садржају, а ако се ради о једној од исправа наведених у чланку 55 ставку 1 b овога Закона, и по њезиној врсти. Министар правосуђа може, у споразуму с челником средишњега тијела државне управе мјеродавнога за катастар, одредити да се при том требају радити одређене ознаке. У случају више датума издања исправе, наводи се само задњи.

(3) Ако што друго не произлази из ставка 2 овога чланка и чланка 16 ставка 2 овога Закона, изоставља се навођење исправе у земљишнокњижним уписима.

Број задњега уписа

Чланак 177.

(1) У сваком улошку треба путем електроничке обраде података у натпису учинити видљивим датум и број дневника под којим је проведен задњи упис (број задњега уписа).

(2) Промјена броја задњега уписа проводи се по службеној дужности, без рјешења земљишнокњижнога суда, тако да се број задњега уписа мијења истодобно с брисањем пломбе којом је било учињено видљивим постојање приједлога за упис који је проведен.

Исправљање теретовнице

Чланак 178.

(1) Путем електроничке обраде података треба у теретовници, не вријеђајући ичије право, исправити ознаку оптерећенога сувласничког дијела, кад се та ознака промијени у властовници.

(2) Промјена ознаке оптерећенога сувласничког дијела проводи се по службеној дужности, а без рјешења земљишнокњижнога суда.

Дио пети
ОСНИВАЊЕ, ОБНАВЉАЊЕ, ДОПУЊАВАЊЕ И ПРЕОБЛИКОВАЊЕ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Глава 1.
ОСНИВАЊЕ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Одјељак 1.
Поступак оснивања

Чланак 179.

(1) Земљишна књига основат ће се за сваку катастарску општину за коју се таква књига још не води.

(2) Земљишну књигу на темељу одлуке министра правосуђа оснива по службеној дужности суд првога ступња на чијем је подручју катастарска општина за коју се земљишна књига оснива.

(3) Земљишна књига основат ће се као ЕОП-земљишна књига, ако министар правосуђа не одреди друкчије.

(4) Оснивање земљишних књига проводи судац општинског суда као судац појединац, уз судјеловање водитеља земљишних књига; поједине радње у поступку могу бити повјерене другој особи, при чему се на одговарајући начин примјењује одредба чланка 191 ставка 3 овога Закона.

Чланак 180.

(1) Земљишна књига је основана онога дана који министар правосуђа, након што утврди да су састављени земљишнокњижни улошци, одреди да ће се с њима поступати као за земљишном књигом (дан отварања земљишне књиге).

(2) С даном отварања основане земљишне књиге затвара се земљишна књига, ако је до тада била у упораби, и књига положених уговора.

(3) С отварањем земљишне књиге уједно се отвара поступак исправљања у њој (исправни поступак).

(4) Након отварања основане земљишне књиге, уписи из дотада неријешених предмета провест ће се у новој земљишној књизи. У новооснованој земљишној књизи учинит ће се видљивим предмети који нису ријешени у тренутку њезина отварања; о неријешеним предметима одлучиват ће се прије осталих предмета и поднесака.

Чланак 181.

(1) Земљишнокњижни улошци саставит ће се ради оснивања земљишне књиге по правилу да ће свака поједина катастарска честица чинити засебно земљишнокњижно тијело, за које ће се саставити посебан земљишнокњижни уложак, осим ако је законом друкчије одређено.

(2) Кад је на више катастарских честица изграђена једна зграда, или оне иначе чине правну цјелину, све ће се оне као једно земљишнокњижно тијело уписати у исти земљишнокњижни уложак.

(3) У један земљишнокњижни уложак уписат ће се више катастарских честица које нису различито оптерећене а припадају истом власнику, ако он то захтијева пријавом у исправном поступку.

Чланак 182.

У посједовницу, властовницу и теретовницу земљишнокњижног улошка који се саставља унијет ће се подаци који ће се преузети из земљишне књиге која ће се затворити оснивањем нове земљишне књиге, те из књиге положених уговора и катастра, а према правилима из чланака 183 до 185 овога Закона.

Чланак 183.

У посједовницу улошка који се саставља унијет ће се подаци из катастра о површини, облику и изграђености катастарске честице, односно свих честица које творе земљишнокњижно тијело.

Чланак 184.

(1) У властовницу улошка који се саставља унијет ће се подаци о власницима из земљишне књиге која ће се затворити оснивањем нове земљишне књиге, те из књиге положених уговора.

(2) Ако у земљишној књизи која ће се затворити отварањем нове, а ни у књизи положених уговора, не постоји податак коме припада право власништва некога земљишнокњижнога тијела, или постоји само гледе неких дијелова права власништва али не свих, као власник, односно сувласник у преосталом дијелу права власништва уписат ће се особа која је према катастру посједник, односно корисник земљишта.

(3) Кад у случају из ставка 2 овога чланка, нити према катастру није могуће у властовницу унијети податак о власнику односно сувласнику некога земљишнокњижнога тијела, уписат ће се Република Хрватска као власник односно сувласник.

(4) Кад је на више катастарских честица изграђена једна зграда, или оне иначе чине правну цјелину, па ће се као једно земљишнокњижно тијело уписати у исти земљишнокњижни уложак, уписат ће се у властовницу подаци о власнику, односно сувласницима цијелога тога земљишнокњижног тијела.

(5) На упис из ставка 4 овога чланка примијенит ће се правила из ставка 1 до 3 овога чланка, с тиме што ће се као сувласници цијелога земљишнокњижнога тијела уписати сви који би по тим правилима иначе били уписани као власници или сувласници појединих честица, и то ће се уписати као сувласници на једнаке дијелове, ако не постоји исправа о утврђењу величине њихових сувласничких дијелова.

Чланак 185.

(1) У теретовницу улошка који се саставља унијет ће се подаци о теретима и њиховим овлаштеницима из земљишне књиге која ће се затворити оснивањем нове земљишне књиге и књиге положених уговора, као и терети основани пописом складно одредбама о овршном поступку.

(2) У теретовницу ће се унијети и подаци о теретима из катастра земљишта, ако нису у супротности с осталим подацима уписаним у посједовницу, властовницу или теретовницу.

(3) Терети ће се у теретовницу уписивати с оним првенственим редом који добивају по временском редослиједу којим су били унесени у земљишну књигу која ће се затворити оснивањем нове, у књигу положених уговора и у катастар, те по реду којим су били оснивани пописом сукладно одредбама о овршном поступку, ако нарав терета не захтијева што друго.

(4) Кад је на више катастарских честица изграђена једна зграда, или оне иначе чине правну цијелину, па ће се као једно земљишнокњижно тијело уписати у исти земљишнокњижни уложак, пренијет ће се у теретовницу тога улошка подаци о стварним служностима, упораби, праву становања и стварним теретима тако да ће се те служности и стварни терети уписати као терети цијелога земљишнокњижног тијела, али који се смију извршавати само на оним његовим дијеловима као и до тада.

(5) Кад је на више катастарских честица изграђена једна зграда, или оне иначе чине правну цјелину, па ће се као једно земљишнокњижно тијело уписати у исти земљишнокњижни уложак, пренијет ће се у теретовницу тога улошка подаци о праву плодоуживања и хипотекама тако што ће се уписати као терети онога сувласничког дијела који у смислу одредбе чланка 181 ставка 2 и 3 овога Закона одговара честици која је њиме оптерећена.

Одјељак 2.
Исправни поступак

Оглас

Чланак 186.

(1) Кад се исправни поступак отвори, земљишнокњижни суд ће по службеној дужности, без одгађања објавити јавним огласом:

– да је отворена земљишна књига за одређену катастарску општину, те мјесто и начин увида у њу, у катастарске планове, пописе и друго;

– да се одређене до тада постојеће јавне књиге и друге евиденције некретнина закључују с даном отварања земљишне књиге и стављају изван упорабе (затварају), јер је земљишна књига ступила на њихово мјесто;

– да ће од дана отварања земљишне књиге само уписи у њу производити, гледе некретнина на које се та књига односи, оне правне учинке гледе стјецања, промјене, преноса и укидања права власништва и осталих књижних права, који су законом одређени за правне учинке уписа у земљишне књиге;

– да је отворен исправни поступак гледе отворене земљишне књиге, па се све особе које сматрају да би требало у ту књигу

уписати нешто што није уписано или да би требало измијенити, надопунити или избрисати неки упис или његов првенствени ред, позивају да ставе земљишнокњижном суду своје пријаве приједлога за уписе, односно своје приговоре постојећим уписима или њихову првенственом реду у одређеном року (рок за исправак);

– да се, док не истекне огласом одређени рок за пријаве и приговоре, не сматра да су уписи у земљишну књигу истинити и потпуни.

(2) Рок за исправак не смије бити одређен краће од шест мјесеци нити дуже од године дана, а његов задњи календарски дан мора бити у огласу точно наведен.

(3) У огласу ће се упозорити на могуће правне посљедице пропуштања пријава, односно приговора у року одређеном за исправак, као и на то да се тај рок не може продужити, нити се може допустити поврат у пријашње стање.

(4) Јавни оглас из ставка 1 овога чланка објавит ће земљишнокњижни суд у *Народним новинама* и на огласној плочи суда, а на постојање тога огласа ће упозорити и другим начинима дјелотворнога обавјештавања.

Чланак 187.

(1) Док рок за исправак одређен огласом не истекне, уписи у земљишну књигу не сматрају се истинитима и потпунима, па се нитко не може позивати на то да је поступао с повјерењем у њихову истинитост или потпуност.

(2) Док рок из ставка 1 овога чланка не истекне, на свим извацима и другим исправама које земљишнокњижни суд издаје на основи података из земљишне књиге гледе које тај рок тече учинит ће се то видљивим, уз точну ознаку задњега календарскога дана тога рока.

Пријаве и приговори

Чланак 188.

(1) Пријаве да у земљишну књигу треба уписати нешто што у њу није уписано, као и приговори да би неки упис или његов првенствени ред требало измијенити, надопунити или избрисати, подносе се писано земљишнокњижном суду.

(2) Пријаве да у земљишну књигу треба уписати нешто што у њу није уписано, а које стигну земљишнокњижном суду до расправе за исправак, забиљежит ће се на оном листу у земљишнокњижном улошку на којем би требао бити проведен тај упис.

(3) Приговори да би неки упис или његов првенствени ред требало измијенити, надопунити или избрисати, а који стигну зем-

љишнокњижном суду до расправе за исправак, забиљежит ће се на упису на који се односе.

(4) Док забиљежбе пријава и приговора не буду избрисане, нитко се не може позивати на то да није за њих знао нити морао знати.

Чланак 189.

Подзаложни вјеровници овлаштени су у своје име, а у корист и у границама овлаштења хипотекарнога вјеровника који је њихов дужник, стављати пријаве и приговоре, као и подузимати остале радње у исправном поступку које су нужне ради остварења права хипотекарнога вјеровника.

Чланак 190.

(1) Истеком рока за исправак сматра се да је земљишна књига истинита и потпуна, па особе које у доброј вјери поступају с повјерењем у то уживају заштиту.

(2) Ни након истека рока за исправак неће се сматрати да је истинита и потпуна земљишна књига гледе оних уложака, односно уписа у њих код којих је забиљежено да је стављена пријава или приговор, све док они не буду избрисани.

Расправа за исправак

Чланак 191.

(1) Пријаве и приговори расправит ће се на расправи пред земљишнокњижним судом (расправа за исправак).

(2) Расправу за исправак ће, по протеку рока за исправак, по службеној дужности заказати и провести земљишнокњижни суд гледе свакога појединога земљишнокњижног улошка на који је стављена пријава или приговор, и гледе свих пријава и приговора који се односе на њега.

(3) Расправу за исправак води судац појединац уз судјеловање водитеља земљишних књига као записничара. Умјесто суца може расправу за исправак водити дипломирани правник с положеним правосудним испитом који није судац тога суда, ако га на то из оправданих разлога посебно овласти предсједник суда.

(4) Земљишнокњижни суд проводи расправу за исправак и доноси одлуку по правилима изванпарничнога поступка, ако овим Законом није што посебно одређено.

Чланак 192.

(1) На расправу за исправак позват ће се особно и огласом на огласној плочи суда све особе које су поднијеле своје пријаве и

приговоре, особе против чијих су уписа те пријаве и приговори поднесени, као и особе за које према садржају земљишних књига произлази да би могле имати правни интерес.

(2) На расправу за исправак суд ће по потреби позвати и представника тијела надлежнога за катастар у својству стручнога помагача.

(3) Неназочност позваних особа не одгађа одржавање расправе за исправак, нити значи да је неназочна особа повукла своју пријаву или приговор, а нити да признаје туђе пријаве или приговоре.

(4) Ради заштите неназочних особа суд ће им, не одгађајући расправу, поставити привременога заступника, који ће у њихово име и о њихову трошку судјеловати у расправи за исправак и којем ће бити достављена одлука.

(5) Нитко није овлаштен захтијевати одгоду расправе нити повратак у пријашње стање.

(6) У позиву на расправу за исправак упозорит ће се на правила из ставка 3 до 5 овога чланка.

Чланак 193.

(1) На расправи за исправак земљишнокњижни суд ће дати прилику назочнима да образложе своје праводобно поднесене пријаве и приговоре, да се очитују на туђе, те да у прилог својих тврдњи понуде доказе које би на тој расправи било могуће одмах извести.

(2) Земљишнокњижни суд ће омогућити назочнима да се на расправи за исправак споразумију о свим пријавама и приговорима, па ће постигнуте споразуме узети на записник.

(3) Земљишнокњижни суд ће на расправи за исправак извести доказе које сматра потребнима.

(4) На расправи за исправак не расправљају се пријаве ни приговори поднесени након истека рока за исправак, нити се доказује њихова основаност, осим ако се назочни споразумију да ће се с пријавом или приговором, који су накнадно стигли али су до расправе забиљежени, поступати као да су донесени у року за исправак.

Одлучивање о пријавама и приговорима

Чланак 194.

(1) Расправу за исправак закључит ће земљишнокњижни суд кад оцијени да су сва питања довољно расправљена, те ће одмах донијети и прогласити своју одлуку којом ће, поступајући по правилима из чланка 195 овога Закона, у потпуности или дјеломично

усвојити, одбити или одбацити пријаву уписа односно приговор на уписе или њихов првенствени ред.

(2) Земљишнокњижни суд ће у одлуци којом усваја пријаву уписа или приговор на упис допустити одговарајуће уписе и наредити њихову проведбу.

(3) Против одлуке земљишнокњижнога суда донесене на расправи за исправак не може се уложити жалба, али она не спрјечава остваривање права у парници пред судом или у поступку пред другим надлежним тијелом.

Чланак 195.

(1) Установи ли земљишнокњижни суд да би за поступање по пријави или приговору било нужно измијенити упис у посједовници о површини, облику или изграђености катастарске честице, он тој пријави или приговору неће удовољити него ће подноситеља упутити да свој захтјев остварује у парници, односно поступку пред надлежним тијелом.

(2) О пријавама и приговорима гледе уписа у властовницу и теретовницу о којима су сви назочни постигли споразум, суд ће одлучити у складу с тим споразумом, ако је он допуштен и могуће га је провести.

(3) О пријавама и приговорима гледе уписа у властовницу и теретовницу о којима назочни нису постигли споразум, земљишнокњижни суд ће одлучити по правичној оцјени.

(4) Пријаве и приговоре који су поднесени након протека рока за исправак, ако није постигнута сугласност да се с њима поступа као да су праводобни, земљишнокњижни суд ће одбацити.

(5) Земљишнокњижни суд ће упутити особе чије пријаве или приговоре није усвојио у цијелости или дјеломично, као и оне чији је упис или првенствени ред уписа својом одлуком одредио измијенити, надопунити или избрисати, да своје наводно право остварују у парници тужбом за исправак.

(6) Ако се тужба за исправак поднесе у року од тридесет дана од закључења расправе, земљишнокњижни суд ће, кад му буде доказано да је тужба поднесена, забиљежбу пријаве или приговора замијенити забиљежбом спора.

Проведба уписа

Чланак 196.

(1) На основи одлуке земљишнокњижнога суда донесене на расправи за исправак којом је суд прихватио пријаву за упис или

усвојио приговор о упису или његову првенственом реду, провест ће се њиме наређени уписи у земљишној књизи.

(2) Земљишнокњижни суд ће по службеној дужности избрисати све забиљежбе пријава и приговора кад протекне рок од тридесет дана од одржане расправе за исправак, а прије ако се замијене забиљежбом спора.

(3) Уписи проведени приликом отварања нове земљишне књиге, ако нису промијењени на основи одлуке коју је суд донио на расправи за исправак, имају све учинке земљишнокњижних уписа.

Тужба за исправак

Чланак 197.

(1) Захтијевати исправак уписа у земљишну књигу покретањем парнице или другога поступка пред надлежним тијелом (тужба за исправак) имају право:

– особе чијим пријавама или приговорима земљишнокњижни суд није у цјелости или дјеломично удовољио у исправном поступку;

– особе чији је упис или првенствени ред уписа, одлуком донесеном у исправном поступку, земљишнокњижни суд наредио измијенити, надопунити или избрисати.

(2) Право тужбом захтијевати исправак престаје протеком рокова одређених овим Законом за подизање брисовне тужбе, с тим да трогодишњи рок почиње тећи од часа проведбе спорнога уписа, односно откад је достављено рјешење о одбијању пријаве или приговора.

(3) На тужбу за исправак на одговарајући начин се примјењују правила по којима се у случају брисовне тужбе штите особе које су поступале с повјерењем у потпуност и истинитост земљишних књига.

(4) На тужбу за исправак на одговарајући начин се примјењују правила овога Закона о забиљежби спора.

Глава 2.
ОБНОВА И ДОПУНА ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Чланак 198.

(1) Земљишна књига, или неки њезин дио, обновит ће се по службеној дужности ако је уништена, изгубљена, или из некога разлога постала неупорабљива.

(2) Земљишна књига обновит ће се по службеној дужности ако се проведе нови премјер или реамбулација катастарских података у односној катастарској општини.

(3) На обнављање земљишне књиге на одговарајући начин ће се примијенити одредбе овога Закона о поступку оснивања и исправном поступку.

Чланак 199.

(1) Земљишна књига допунит ће се даљњим земљишнокњижним улошцима кад у њу нису уписана сва земљишта катастарске општине за коју се књига води.

(2) На допуну земљишне књиге на одговарајући начин ће се примијенити одредбе овога Закона о поступку оснивања и исправном поступку.

Глава 3.
ПОЈЕДИНАЧНИ ИСПРАВНИ ПОСТУПАК

Чланак 200.

(1) Кад за то постоји оправдани разлог, може се провести појединачни исправни поступак гледе одређенога земљишнокњижног улошка.

(2) На појединачни исправни поступак на одговарајући начин се примјењују одредбе о исправном поступку, с тиме да рок за подношење приговора или пријава не може бити краћи од тридесет дана нити дужи од шест мјесеци.

(3) Појединачни исправни поступак не може се водити гледе земљишнокњижних уложака у земљишним књигама које су на основи овога Закона основане, обновљене, допуњене или преобликоване.

Глава 4.
ПОСТУПАЊЕ СА ЗАОСТАЛИМ ПРЕДМЕТИМА

Чланак 201.

(1) У обновљеној или допуњеној земљишној књизи, као и земљишнокњижном улошку који се исправља, учинит ће се видљивим земљишнокњижни предмети који нису ријешени у тренутку кад је била отворена, као и земљишнокњижни поднесци који су стигли земљишнокњижном суду унутар рока за подношење пријава и приговора у исправном поступку.

(2) О предметима и поднесцима из ставка 1 овога чланка одлучиват ће се прије свих каснијих предмета и поднесака.

Глава 5.
ПРЕОБЛИКОВАЊЕ У ЕОП-ЗЕМЉИШНУ КЊИГУ

Чланак 202.

Министар правосуђа у споразуму с челником средишњега тијела државне управе, мјеродавнога за катастар, одредит ће за

одређену катастарску општину преобликовање ручно вођене земљишне књиге у ЕОП-земљишну књигу.

Пријенос података

Чланак 203.

(1) Приликом преобликовања земљишне књиге у ЕОП-земљишну књигу пренијет ће се у БЗП сви неизбрисани уписи у постојећој главној књизи, а с оним садржајем и у оном облику који одговара правилима о вођењу главне књиге у ЕОП-земљишној књизи.

(2) Изнимно од одредбе ставка 1 овога члана неће се пренијети:

– уписи чији садржај не може бити предметом земљишнокњижног уписа (недопуштени уписи);

– уписи који се с великом вјеројатношћу могу сматрати беспредметнима, јер право које им је предметом дато или на које се они односе, не постоји или се трајно не може фактично извршавати, или је застарјело, или је то хипотека од чијега је уписа протекло најмање тридесет година, а вриједност њоме осигуране тражбине је очито незнатна.

(3) Кад на темељу посебнога закона неко књижно право буде замијењено другим, у ЕОП-земљишну књигу ће се према одредбама тога закона, а не дирајући у остале уписе, с истим првенственим редом приликом преношења, унијети то друго право, што се не сматра оснивањем новога права.

Отварање ЕОП-земљишне књиге

Чланак 204.

Чим се у БЗП похране уписи свих уложака једне катастарске општине, земљишнокњижни суд ће одредити дан којим ће за ту катастарску општину ЕОП-земљишна књига замијенити дотадашњу.

Оглас

Чланак 205.

(1) Земљишнокњижни суд ће огласити отварање ЕОП-земљишне књиге огласом уз одговарајућу примјену одредаба овога Закона о објављивању огласа о отварању нове земљишне књиге.

(2) Оглас мора садржавати поуку о могућности исправка по чланку 206 овога Закона.

Исправак

Članak 206.

(1) Ако приликом пријеноса уписа из земљишне књиге у ЕОП-земљишну књигу није поступљено по правилима о преношењу уписа, на приједлог или по службеној дужности провест ће се исправци ма темељу посебнога рјешења земљишнокњижнога суда. Исто вриједи и ако је пропуштено пренијети неки упис.

(2) На приједлог ће се похранити и уписи који као беспредметни нису унесени.

(3) На захтјев ће се издати рјешење о брисању уписа који је оцијењен недопуштеним, а то вриједи и кад је поступљено према чланку 203 ставку 3 овога Закона.

Članak 207.

(1) Ако се исправком дира у књижна права трећих која су била уписана након преобликовања земљишне књиге у ЕОП-земљишну књигу, исправак је допуштен само ако приједлог за њ стигне земљишнокњижном суду у року од шест мјесеци од отварања ЕОП-земљишне књиге или се унутар тога рока проведе исправак по службеној дужности.

(2) Одредбама ставка 1 овога чланка не дира се у могућност да се тужбом захтијева брисање према одредбама овога Закона о брисовној тужби, нити се дира у заштиту коју ужива поштени стјецатељ.

Поступак с нерије шеним земљишнокњижним предметима

Članak 208.

Земљишнокњижни предмети који нису ријешени у часу отварања ЕОП-земљишне књиге, као и земљишнокњижни поднесци који земљишнокњижном суду стигну у року из чланка 207 ставка 1 овога Закона, успоредит ће се и с књижним стањем у главној књизи вођеној прије преобликовања. Покаже ли се потреба за исправком уписа пренесених у ЕОП-земљишну књигу, на одговарајући начин ће се примијенити одредбе чланка 206 и 207 овога Закона.

Одговорност државе

Članak 209.

(1) Република Хрватска објективно одговара за штете проузрочене погрјешкама у вођењу земљишне књиге електроничком обрадом података.

(2) Одговорност Републике Хрватске за штету из ставка 1. овога чланка искључена је кад је штета проузрочена неотклоњивим догађајем, али она постоји ако је штета проузрочена маном или недостатком рачуналнога програма или заказивањем рачунала.

(3) Одредбама ставка 1 и 2 овога чланка не дира се у правила о одговорности судаца и службеника за штету.

Пристојбе

Чланак 210.

Неовјеровљени исписи из БЗП-а ослобођени су трошкова судских пристојби док тече рок за исправак ЕОП-земљишне књиге.

Дио шести
ПРИЈЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Чланак 211.

(1) Министар правосуђа, у споразуму с челником средишњега тијела државне управе мјеродавнога за катастар, ускладит ће у року од године дана од дана ступања на снагу овога Закона подручја катастарских општина и надлежности земљишнокњижних судова тако да једна катастарска општина не буде у надлежности двају или више земљишнокњижних судова.

(2) До доношења одлуке из ставка 1 овога чланка, земљишнокњижни суд и катастар дјеловат ће у границама своје дотадашње надлежности.

Чланак 212.

(1) Министар правосуђа, у споразуму с челником средишњега тијела државне управе мјеродавнога за катастар, уредит ће устројство и дјеловање БЗП-а.

(2) Министар поморства, промета и веза осигурат ће техничку подлогу за проведбу одредаба овога Закона које се односе на БЗП те устројство и упорабу ЕОП-земљишне књиге.

Чланак 213.

Министар правосуђа, у споразуму с министром финансија, одредит ће начин трошења средстава предвиђених за провођење овога Закона, као и сношење трошкова оснивања, допуњавања, обнављања и преобликовања земљишне књиге.

Чланак 214.

(1) Министар правосуђа донијет ће правилник о унутарњем устрojу, вођењу земљишних књига и обављању других послова у

земљишнокњижним одјелима судова сукладно одредбама овога Закона (земљишнокњижни пословник).

(2) Министар правосуђа одредит ће нужну организацијску структуру особља запосленога у земљишнокњижним одјелима, стручну спрему, као и начин и рокове дошколовања затеченога особља.

Članak 215.

(1) Потпис на исправи особе која је као тијело правне особе располагала некретнином, сматрат ће се прописно овјеровљеним у случајевима:

– кад исправу супотпише и свој потпис овјерови особа која је у часу овјере овлаштена за потписивање таквих исправа;

– кад исправу супотпише и свој потпис овјерови особа која је у часу овјере овлаштена за потписивање таквих исправа као тијело правне особе која је правни сљедник оне правне особе која је некретнином располагала;

– кад исправу супотпише државни правобранитељ Републике Хрватске, онда кад правна особа која је некретнином располагала нема правног сљедника.

(2) Уз исправу супотписану сукладно одредбама из ставка 1 овога чланка прилаже се извадак из судскога регистра из којега је видљива овласт супотписатеља, а по потреби и исправа о правном сљедништву или његову изостанку.

(3) Сматрат ће се да је правна особа која је располагала некретнином допустила упис у корист стјецатеља и кад је изјаву о томе у прописаном облику дала особа овлаштена на супотпис по ставку 1 овога чланка.

(4) Истинитост потписа на приватној исправи начињеној до ступања на снагу Закона о јавном биљежништву (*Народне новине* број 78/93), којом се ограничује, оптерећује, укида или преноси на другу особу право малољетне особе или особе којој је одузета пословна способност, не треба овјеровљивати ако исправа садржи одобрење тијела надлежнога за бригу о интересима те особе.

Članak 216.

Одредбе чланка 40. и 41. овога Закона на одговарајући се начин примјењују и кад је изванкњижно на више особа узастопно пренесено право управљања, располагања и кориштења на некретнини у друштвеном власништву, право кориштења односно право првенственога кориштења на грађевинском земљишту у друштвеном власништву, као и остала права на некретнинама у друштвеном власништву.

Чланак 217.

Рокови одређени овим Законом који већ теку наставит ће тећи према прописима који су вриједили до ступања на снагу овога Закона и након ступања на снагу овога Закона, али не дуже од истека рока предвиђенога овим Законом, рачунајући од дана кад је ступио на снагу.

Чланак 218.

На уписе који нису проведени до ступања на снагу овога Закона примјењују се одредбе овога Закона, ако овим Законом није друкчије одређено.

Чланак 219.

Даном отварања основане, обновљене, допуњене или преобликоване земљишне књиге затварају се земљишна књига која је до тада била у упораби и књига положених уговора.

Чланак 220.

(1) Приликом оснивања, обнављања, допуњавања или преобликовања земљишне књиге, уписи права управљања, располагања и коришћења на некретнинама у друштвеном власништву проведени у земљишној књизи која ће се затворити, односно у књизи положених уговора, по службеној дужности ће се провести као уписи права власништва у корист особа које су биле уписане као носитељи права управљања, располагања и користења. Ако нитко није уписан као носитељ права користења, односно првенственога права користења на неизграђеном грађевинском земљишту у друштвеном власништву, као носитељ права уписат ће се Република Хрватска.

(2) Приликом оснивања, обнављања, допуњавања или преобликовања земљишне књиге, по службеној дужности ће се брисати друштвено власништво и право користења, односно првенствено права користења на грађевинском земљишту у друштвеном власништву, те ће се као носитељ права власништва уписати особа у чију корист је у земљишној књизи која се затвара, односно у књизи положених уговора, било уписано право користења, односно првенствено право користења. Ако нитко није уписан као носитељ права управљања, располагања и користења на некретнини у друштвеном власништву, као носитељ права власништва уписат ће се Република Хрватска.

(3) Остала стварна права која су постојала на некретнини у друштвеном власништву, као и проведене забиљежбе уписат ће се с оним првенственим редом како су била уписана у земљишној књизи која се затвара, књизи положених уговора, односно редом

којим су били основани пописом сукладно одредбама Овршнога закона.

Članak 221.

(1) Приликом оснивања, обнављања, допуњавања или преобликовања земљишне књиге, по службеној дужности ће се спојити сва земљишнокњижна тијела уписана у истом земљишнокњижном улошку у земљишној књизи која се затвара, као и земљишнокњижна тијела која се односе на исту некретнину а уписана су у књизи положених уговора. Ако су различите особе уписане као носитељи права власништва или права кориштења на појединим земљишнокњижним тијелима, они ће се уписати као сувласници јединственога земљишнокњижног тијела на једнаке дијелове, осим ако одлуком суда нису утврђени друкчији сувласнички дијелови.

(2) Ако је на земљишту у друштвеном власништву изграђена зграда, земљиште и зграда ће се спојити у једно земљишнокњижно тијело, а као власник некретнине уписат ће се особа у чију је корист било уписано власништво, односно право кориштења зграде.

(3) Остала стварна права која су постојала на одређеном земљишнокњижном тијелу, као и забиљежбе које се односе на то земљишнокњижно тијело, уписат ће се оним првенственим редом како су били уписани у земљишној књизи која се затвара, књизи положених уговора, односно редом којим су били основани пописом сукладно одредбама Овршнога закона. Ти ће се уписи провести у корист сувласничкога дијела оне особе у чију је корист било уписано власништво односно право управљања, располагања или кориштења тога земљишнокњижног тијела. Ако се ради о стварним правима која се могу остваривати само на цијелом земљишнокњижном тијелу, она ће се уписати у корист цијелога земљишнокњижног тијела.

Članak 222.

(1) Приликом оснивања, обнављања, допуњавања или преобликовања земљишне књиге, по службеној дужности ће се уписи права власништва, односно права управљања, располагања или кориштења на посебном дијелу зграде, провести као уписи сувласништва на којему је успостављено власништво посебнога дијела зграде у корист особа у чију је корист у земљишној књизи која се затвара, односно књизи положених уговора било уписано право власништва, односно право управљања, располагања или коришћења посебнога дијела. Сувласништво ће се уписати на једнаке дијелове, осим ако законом није друкчије одређено.

(2) Остала стварна права која су постојала на посебном дијелу зграде, као забиљежбе које се односе на тај посебни дио

зграде, уписат ће се оним првенственим редом како су били уписани у земљишној књизи која се затвара, књизи положених уговора, односно редом којим су били основани пописом сукладно одредбама Овршнога закона. Ти ће се уписи провести у корист сувласничкога дијела оне особе у чију је корист било уписано власништво, односно право управљања, располагања или коришћења тог посебнога дијела зграде. Ако се ради о стварним правима која се могу остваривати само на цијелом земљишнокњижном тијелу, она ће се уписати у корист цијелога земљишнокњижног тијела.

(3) Одреба ставка 1 овога чланка на одговарајући начин се примјењује у кад је у земљишној књизи која се затвара власништво посебнога дијела зграде уписано забиљежбом.

Чланак 223.

Уписи права привременога коришћења некретнина проводе се одговарајућом примјеном одредби о упису права најма, односно закупа.

Чланак 224.

(1) Рокови од три године за подношење брисовне тужбе из чланка 123 Закона о власништву и другим стварним правима и чланка 129 овога Закона теку од дана ступања на снагу овога Закона.

(2) Изванкњижни носитељи стварних права дужни су у року од пет година покренути поступак за упис стварних права гледе некретнина и свих промјена на њима у земљишну књигу.

(3) Државно правобранитељство дужно је у року од пет година од дана ступања на снагу овога Закона покренути поступке за упис стварних права на некретнинама којих је носитељ Република Хрватска, јавних добара и опћих добара.

Чланак 225.*

(1) Приједлогу за упис права власништва земљишта стеченога на темељу чланка 370 ставка 3 Закона о власништву и другим стварним правима, власник посебнога дијела зграде који је то власништво стекао на темељу уговора закљученога према одредбама Закона о продаји станова на којима постоји станарско право, којим у цијену стана није била урачуната цијена земљишта, дужан је приложити доказ да је дотадашњем власнику земљишта платио накнаду за земљиште према цијени утврђеној сукладно чланку 371 ставку 2 тога Закона.

---

* Престао важити на основи одредбе чл. 12 Закона о измјенама и допунама Закона о продаји станова на којима постоји станарско право (*Народне новине* бр. 68/1998.) који је ступио на снагу 20. свибња 1998. г.

(2) Земљишнокњижни суд одбит ће приједлог за упис којему није приложен доказ из става 1 овога чланка.

Чланак 226.

(1) Земљишнокњижни судови су дужни земљишне књиге основати и преобликовати сукладно одредбама овога Закона у року од пет година од дана ступања на снагу овога Закона.

(2) Министар правосуђа доноси одлуку којом потврђује да су земљишне књиге из ставка 1 овога чланка основане, односно преобликоване сукладно одредбама овога Закона.

(3) Одлука министра правосуђа из ставка 2 овога чланка објављује се у *Народним новинама*, а по потреби и другим средствима јавног приопћавања. Од дана објаве одлуке у *Народним новинама* претпоставља се да је стање у земљишним књигама истинито и потпуно.

(4) Рок од пет година из ставка 1 овога чланка не односи се на оне судове у којима земљишне књиге истинито и потпуно одражавају стварно стање некретнина.

Чланак 227.

(1) Министар правосуђа, министар поморства, промета и веза, министар финанција и челник средишњега тијела државне управе мјеродавнога за катастар донијет ће прописе из чланка 211, 212, 213 и 214 овога Закона у року од године дана од дана ступања на снагу овога Закона.

(2) Министар правосуђа донијет ће правилник из чланка 173 ставка 3 овога Закона у року од шест мјесеци од дана ступања на снагу овога Закона.

Чланак 228.

Министар правосуђа по потреби може донијети и друге прописе за проведбу овога Закона.

Чланак 229.

Подзаконски акти који су се примјењивали до дана ступања на снагу овога Закона, ако нису у супротности с одредбама овога Закона, примјењиват ће се док надлежни министри не донесу прописе за проведбу овога Закона.

Чланак 230.

Ступањем на снагу овога Закона престаје важити Закон о укњижби некретнина у друштвеном власништву (*Народне новине* број 52/71).

Чланак 231.

Овај Закон ступа на снагу 1. сијечња 1997. године.

Класа: 932–01/95–01/02

Загреб, 2. листопада 1996.

ЗАСТУПНИЧКИ ДОМ
САБОРА РЕПУБЛИКЕ
ХРВАТСКЕ

Предсједник
Заступничког дома Сабора
академик Влатко Павлетић, в.р.

ИЗБОРИ НАСТАВНИКА И САРАДНИКА ПРАВНОГ ФАКУЛТЕТА У БЕОГРАДУ ОД 1. ЈАНУАРА ДО 31. ДЕЦЕМБРА 2000. ГОДИНЕ

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 11. фебруара 2000. године, изабрао је:

др ДРАГАНА МИТРОВИЋА, ванредног професора, у звање и на радно место *редовног професора* за предмете Увод у право и Аутономно право;

мр МИОДРАГА ЈОВАНОВИЋА, асистента-приправника, у звање и на радно место *асистента* за предмет Увод у право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 15. фебруара 2000. године, изабрао је:

др ВОЈИСЛАВА ШЕШЕЉА, у звање и на радно место *редовног професора* за предмет Политички систем.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 25. фебруара 2000. године, изабрао је:

мр НАТАШУ ДЕЛИЋ, асистента, поново у звање и на радно место *асистента* за предмете Кривично право и Судска психологија.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 1. марта 2000. године, изабрао је:

ТАНАСИЈА МАРИНКОВИЋА, дипломираног правника, у звање и на радно место *асистента-приправника* за предмет Уставно право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 13. марта 2000. године, изабрао је:

др МАРИЈУ ДРАШКИЋ, ванредног професора, поново у звање и на радно место *ванредног професора* за предмет Породично право;

др БРАНКА РАКИЋА, асистента, у звање и на радно место *доцента* за предмете Међународни односи и Право међународних организација и европско право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 20. марта 2000. године, изабрао је:

др ГОРДАНУ ИЛИЋ-ПОПОВ, доцента, у звање и на радно место *ванредног професора* за предмет Јавне финансије и финансијско право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 29. марта 2000. године, изабрао је:

др ЗОРАНА ТОМИЋА, ванредног професора, у звање и на радно место *редовног професора* за предмет Управно право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 3. априла 2000. године, изабрао је:

др РАЈКА ЈЕЛИЋА, доцента, поново у звање и на радно место *доцента* за предмет Стварно право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 20. априла 2000. године, изабрао је:

мр СИЛВИЈУ ПАНОВИЋ-ЂУРИЋ, асистента, поново у звање и на радно место *асистента* за предмет Кривично право;

ВЛАДАНА ПЕТРОВА, дипломираног правника, у звање и на радно место *асистента-приправника* за предмет Уставно право;

др ВЛАДАНА ЈОНЧИЋА, предавача, у звање и на радно место *доцента* за предмете Људска права и Полемологија;

БАЛШУ КАШЋЕЛАНА, дипломираног правника, у звање и на радно место *асистента-приправника* за предмет Наследно право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 16. маја 2000. године, изабрао је:

ИВАНУ КРСТИЋ, дипломираног правника, у звање и на радно место *асистента-приправника* за предмет Људска права;

БОЈАНА МИЛИСАВЉЕВИЋА, дипломираног правника, у звање *асистента-приправника* за предмет Међународни односи;

ВУКА РАДОВИЋА, дипломираног правника, у звање и на радно место *асистента-приправника* за предмет Трговинско право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 29. маја 2000. године, изабрао је:

НЕНАДА ТЕШИЋА, дипломираног правника, у звање и на радно место *асистента-приправника* за предмете Увод у грађанско право и Стварно право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 19. јуна 2000. године, изабрао је:

др СНЕЖАНУ ПЕТРОВИЋ, доцента, у звање и на радно место *ванредног професора* за предмет Политички систем;

мр МИЛАНА ПАРИВОДИЋА, асистента, поново у звање на радно место *асистента* за предмет Стварно право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 26. јуна 2000. године, изабрао је:

др АЛЕКСАНДРА ЈАКШИЋА, доктора правних наука, у звање и на радно место *доцента* за предмет Међународно приватно право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 28. јуна 2000. године, изабрао је:

др САШУ БОВАНА, асистента, у звање и на радно место *доцента* за предмете Општа социологија и Социологија права.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 4. септембра 2000. године, изабрао је:

др ОЛИВЕРУ ВУЧИЋ, доцента, поново у звање и на радно место *доцента* за предмет Уставно право.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 15. септембра 2000. године, изабрао је:

МАРКА ДАВИНИЋА, дипломираног правника, у звање и на радно место *асистента-приправника* за предмет Управно право.

Са Правног факултета у Крагујевцу, 2. октобра 2000. године, преузет је:

др СЛОБОДАН МАРКОВИЋ, редовни професор Правног факултета у Крагујевцу, у звање и на радно место *редовног професора* за предмет Ауторско право и право индустријске својине.

Декан Правног факултета Универзитета у Београду 2. октобра 2000. године, изабрао је:

др ЕМИЛИЈУ ВУКАДИН, ванредног професора, у звање и на радно место *редовног професора* за предмет Економска политика.

ОДБРАЊЕНЕ ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ ОД 1. ЈАНУАРА ДО 31. ДЕЦЕМБРА 2000. ГОДИНЕ

Мр ДРАГАН РАДИНОВИЋ, 21. марта 2000. године, „Омбудсман и извршна власт“;

мр ДУБРАВКА КОСТИЋ, 22. марта 2000. године, „Теоријски модели уговора о лизингу са посебним осврtом на лизинг у Југославији“;

мр САША БОВАН, 17. маја 2000. године, „Антрополошко становиште као основа социолошког објашњења права“;

мр ЈОВАН ЂУРИЋ, 26. маја 2000. године, „Ванправни утицаји на казнену политику судова“;

мр САЊА СТАНКОВИЋ, 21. јуна 2000. године, „Слободне и царинске зоне“;

мр СНЕЖАНА МИЛАДИНОВИЋ, 26. јуна 2000. године, „Задужбине“;

мр ЗЛАТА ЛОНЧАР-ЂЕТКОВИЋ, 27. јуна 2000. године, „Одговорност извођача радова код уговора о грађењу са посебним осврtом на правила Ф.И.Д.И.Ц.“;

мр САЊА ГРАИЋ-СТЕПАНОВИЋ, 30. јуна 2000. године, „Фузије предузећа и међународно привредно антимонополско право“.

мр ЖЕЉКО НИКАЧ, 25. септембра 2000. године, „Међународна сарадња држава у борби против криминалитета“;

мр ВЛАДИМИР ЧОЛОВИЋ, 28. септембра 2000. године, „Стечај и принудно поравнање са елементом иностраности“;

мр НАДА ТОДОРОВИЋ, 21. новембра 2000. године, „Економски и правни статус учесника на тржишту капитала“;

мр СЛАВИЦА МИРИЋ, 26. децембра 2000. године, „Правни аспекти статусног организовања комуналних делатности“.

ОДБРАЊЕНЕ МАГИСТАРСКЕ ТЕЗЕ ОД 1. ЈАНУАРА ДО 31. ДЕЦЕМБРА 2000. ГОДИНЕ

ТАМАРА ПЕТРИЧЕВИЋ, „Правна мисао Валтазара Богишића“ – одбранила 23. фебруара 2000. године;

МИРОСЛАВ СВИРЧЕВИЋ, „Односи између Дома лордова и Дома народног представништва у енглеском Парламенту (1832–1911)“ – одбранио 31. марта 2000. године;

МИХАЈЛО РАБРЕНОВИЋ, „Стратешки менаџмент у јавним предузећима“ – одбранио 4. априла 2000. године;

ВЛАДИМИР ЂУРИЋ, „Уставна жалба“ – одбранио 12. априла 2000. године;

МИЛИЦА БРДАР, „Споразумни развод брака“ – одбранила 14. априла 2000. године;

МИРА МОСУРОВИЋ, „Међународно-правни стандарди права на слободно окупљање и удруживање“ – одбранила 17. априла 2000. године;

МАРКО БАЛЕТИЋ, „Стални европски суд за права човека“ – одбранио 24. априла 2000. године;

МИРЈАНА ЂЕЛКАПИЋ, „Буџетски систем Републике Србије“ – одбранила 10. маја 2000. године;

ВУКАЈЛО ГЛУШЧЕВИЋ, „Миграције становништва Црне Горе у XIX вијеку“ – одбранио 15. маја 2000. године.

МИОДРАГ МИЛОШЕВИЋ, „Утврђивање и наплата доприноса за социјално осигурање“ – одбранио 10. јула 2000. године;

БРАНИСЛАВ АТАНАСКОВИЋ, „Командитно друштво“ – одбранио 14. јула 2000. године;

МИЛАН ПАЛЕВИЋ, „Ad hoc кривични трибунал за бившу Југославију“ – одбранио 19. октобра 2000. године;

ВЕЛИМИР РАКОЧЕВИЋ, „Органи унутрашњих послова у обезбеђивању доказа за кривични поступак“ – одбранио 24. октобра 2000. године;

МИРКО ЛОНЧАР, „Туризам – компонента привредног система Србије“ – одбранио 6. новембра 2000. године;

МИЛАН ДИМИТРИЈЕВИЋ, „Акције – специјални порези на потрошњу“ – одбранио 8. новембра 2000. године;

АНАБЕЛ БАБИЋ, „Аспекти заштите ауторских сродних права“ – одбранила 17. новембра 2000. године;

ПРЕДРАГ БЛАГОЈЕВИЋ, „Помиловање“ – одбранио 20. децембра 2000. године;

ДРАГАН ЈЕРИНИЋ, „Откривање и сузбијање царинских деликата“ – одбранио 25. децембра 2000. године;

ВЕСНА ПАВЛОВИЋ, „Кривично дело тешке крађе“ – одбранила 28. децембра 2000. године.

ПРЕТПЛАТНИЦИ НА ЧАСОПИС *АНАЛИ* ЗА 2000. ГОДИНУ

ПОЈЕДИНЦИ

1. Калаба Драган (заменик јавног тужиоца)
   Окружно јавно тужилаштво у Чачку
2. Дрљачин Берислав
   Станишић, Цара Душана 63
3. Букуров Гордана
   Проте Матеје 42, Београд
4. Величковић Драган (адвокат)
   Милентија Поповића 70/1, Н. Београд
5. Дејовић Горан
   Трг слободе 1, Стара Пазова
6. Јеремић Драгана
   Милоша Зечевића 2/3, Београд
7. Др Кубињец Јанко
   Кубањева 2, Бачки Петровац
8. Лазић Жика (адвокат)
   Милешевска 5, Београд
9. Миљевић Владимир (адвокат)
   7. јула 10а, Београд
10. Обрадовић Дејан
    Моравска 51, Деспотовац
11. Трифковић Владимир (адвокат)
    Вука Караџића 15, Прибој
12. Човић Живан (адвокат)
    Омладинска 3, Ужице

ПРАВНА ЛИЦА

1. Часопис „Привредни саветник“
2. Библиотека Скупштине Србије и Црне Горе
3. Градска Библиотека-Суботица
4. Институт за криминолошка и социолошка истраживања
5. Институт за упоредно право
6. Југословенска књига

7. Компанија Дунав осигурање
8. Партенон – М.А.М систем (издавачка кућа)
9. Полицијска академија
10. Савезни завод за информатику – Библиотека
11. Српска академија наука и уметности
12. Универзитетска библиотека „Светозар Марковић“
13. Уставни суд Србије
14. Wolf Theis & Partners d.o.o.

СТУДЕНТИ

1. Шинжар Предраг
2. Марковић Душан
3. Вучковић Јелена
4. Дејан Гојков
5. Кувекаловић Љубиша
6. Никшић Жељко
7. Марко Поповић
8. Вујанић Милица
9. Перезановић Данијела
10. Михаиловић Невена
11. Баста Милица
12. Учајев Петар
13. Васовић Ивана
14. Ковачевић Марија
15. Ћулафић Ивана
16. Марковић Мирко
17. Најдановић Наташа
18. Лалевић Марија
19. Живковић Ненад
20. Коловић Братислав
21. Зељковић Наташа
22. Вуликић Катарина
23. Вукашиновић Маја
24. Узелац Наташа

25. Павловић Нада
26. Будимировић Јелена
27. Јаковљевић Драган
28. Митровић Мирјана
29. Филиповић Јелена
30. Јанковић Бојана
31. Видаковић Предраг
32. Прибиловић Мирослав
33. Змајкоски Столе
34. Делагић Агнеса
35. Радојичић Јелена
36. Перовић Владимир
37. Бралић Лука
38. Рајковић Владимир
39. Каралић Душан
40. Кнежевић Марија
41. Лазаревић Љиљана
42. Кујачић Горан
43. Срдић Михајло

НАСТАВНИЦИ И САРАДНИЦИ

Сви наставници и сарадници Правног факултета у Београду претплаћени су на *Анале* Правног факултета.

Уредништво изражава усрдну благодарност претплатницима за сву оданост и подршку коју пружају излажењу часописа.

The Annals of the Faculty of Law in Belgrade

Year XLVIII, No. 1–6, January–December 2000, pp. 1–796
UDC 34/35 YU-ISSN 0003–2565

TABLE OF CONTENTS

ARTICLES

Miodrag Orlić, Introducing and Reaffirming Land Registers – – – 6–58

Stefan Gorgievski, Records of Immovables – – – – – – – – – – 59–74

Radovan Čogurić, A Critical Opinion on the Government Survey and Cadastre, and Land Titles Recording Act – – – – – – 75–87

Nebojsa Šarkić, Computer Processing as a Reason for the Introducing of a Unified Record – – – – – – – – – – – – 88–99

Leposava Karamarković, Land Register and Unified Recording System – 100–120

Tamaš Korhec, Real Estate Registers with Special Reference to Records of Immovables in Hungary – – – – – – – – – – 121–140

Dragoljub Simonović, Renewal of Land Registers – – – – – – – – 141–159

Zlatko Stefanović, Unit Ownership and Public Record – – – – – – 160–188

Nina Planojević, Recording in the Land Register and Cadastre of Condominium Unit Ownership – – – – – – – – – – – – – 189–221

Miroslav Lazić, The Importance of the Public Register for Hypothec – 222–245

Marko Gostović, Public Land Recording Systems in Europe – – – 246–272

Mališa Živanović, Land Cadastre and Immovables Cadastre – – – – 273–303

Milanko Buljugić, From Land Cadastre to the So-called Unified Data – 304–335

CONTRIBUTIONS

Manojlo Miladinović, Cadastral Survey in Serbia - Current Situation and Tendencies – 336–375

Bogdan Bogdanović, A Unified Recording System – One or Two Records (End of a Dilemma) – – – – – – – – – – – – – – 376–388

Zoran Rašović, Fiduciary Contract and Fiduciary Property Recording – – – 389–411

Nenad Ćosić, Experiences and Reasons for Introducing a Unified Record – 412–418

Jovan Stanojević, A Unified Record – an Advanced Real Estate Recording System – – – – – – – – – – – – – – – – – – 419–424

LEGAL CULTURE AND LANGUAGE

Đorđe Pavlović Land Registers – 425–433

Lazar Marković, On Land Registers in Germany – – – – – – – – 434–453

LEGISLATION

Legal Rules of the Pre-War Law – – – – – – – – – – – – – – – 454–580

Land Registers Act – – – – – – – – – – – – – – – – – – 454–490

The Act on Interior Structure and Corrections to Land Registers – – – – – – – – – – – – – – – – – 491–518

The Act on Amendments to Land Registers – – – – – – – 519–528

The Regulations on Keeping Land Registers – – – – – – – 529–580

The Act on Cadastral Survey and Registration in Cadastre – – – – 581–609

Civil Code of Germany – – – – – – – – – – – – – – – – 610–617

Land Registers Act of Germany – – – – – – – – – – – – – 618–639

Land Registers Act of Austria – – – – – – – – – – – – – – 640–678

New Legislation in Former Yugoslav Republics – – – – – 679–763

a) Land Registers Act of the Republic of Slovenia – – – – – – – – – – – – 679–708

b) Land Registers Act of the Republic of Croatia ---------- 709–779

FACULTY CHRONICLE

Election of Professors and Assistants of the Faculty of Law, January–December, 2000. ---------- 780–782

Doctors' Degrees Conferred, January–December, 2000. ------ 782–783

Masters' Degrees Conferred, January–December, 2000. ------ 783–784

LIST OF SUBSCRIBERS

---------- 785–787

Annales de la Faculté de Droit de Belgrade

Année XLVIII, numéro 1–6, janvier–décembre 2000, pages 1–796
UDC 34/35 YU-ISSN 0003–2565

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLES

Miodrag Orlić, L'introduction et la rénovation des livres fonciers – 6–58

Stefan Georgievski, L'enregistrement des biens immobiliers – – – – 59–74

Radovan Čogurić, Aperçu critique concernant la loi sur la mésuration et le cadastre public – – – – – – – – – – – 75–87

Nebojša Šarkić, Le traitement informatique en tant que raison de l'enregistrement unique – – – – – – – – – – – – – – 88–99

Leposava Karamarković, Le système des livres fonciers et l'enregistrement unique – – – – – – – – – – – 100–120

Tamaš Korhec, L'enregistrement/registres des biens immobiliers avec aperçu particulier sur l'enregistrement des biens immobiliers en Hongrie – – – – – – – – – – – 121–140

Dragoljub Simonović, La réafirmation des livres fonciers – – – – – 141–159

Zlatko Stefanović, La propriété par appartements et les registres publics – – – – – – – – – – – – – – – – 160–188

Nina Planojević, L' inscription de la propriété par appartements dans le livre foncier et dans le cadastre des biens immobiliers – – – – – – – – – – – – 189–221

Miroslav Lazić, L'importance du registre public pour l'hypothèque – – – – – – – – – – – – – – – – – – – 222–245

Marko Gostović, Le système des registres publics des terrains en Europe – – – – – – – – – – – – – – – – – 146–272

Mališa Živanović, Cadastre des fonds de terre ou cadastre des biens-immeubles – – – – – – – – – – – – 273–303

Milanko Buljugić, Du cadastre des fonds de terre à l'enregistrement unique – – – – – – – – – – – – – – – – 304–.335

VARIÉTÉS

Manojlo Miladinović, Cadastre des biens immeubles – la situation actuelle et l'évolution – – – – – – – – – – 336–375

Bogdan Bogdanović, Le système de l'enregistrement unique – – – 376–388

Zoran Rašović, L'enregistrement du contrat de fiducie et de la propriété fiduciaire – – – – – – – – – – – – – – 389–411

Nenad Ćosić, Les résultats et les arguments en faveur de l'enregistrement unique – – – – – – – – – – – – – – 412–418

Jovan Stanojević, L'enregistrement unique – système moderne d'enregistrement – – – – – – – – – – – – – – – – – – – 419–424

CULTURE JURIDIQUE

Đorđe Pavlović, Les livres fonciers – – – – – – – – – – – – – 425–433

Lazar Marković, De l'organisation des livres fonciers en Allemagne 434–453

TEXTES LÉGISLATIFS

Dispositions juridiques du droit précédant la Seconde guerre mondiale – – – – – – – – – – – – – – – – – – – 454–580

Loi sur les livres fonciers – – – – – – – – – – – – – – 454–490
Loi sur l'organisation et la rectification des livres fonciers – 491–518
Loi sur les partages, imputations et accessions inscrit dans les livres fonciers – – – – – – – – – – 519–528
Règlement sur les livres fonciers – – – – – – – – – – – 529–580

Loi sur la mensuration et le cadastre et sur les inscriptions des droits immobiliers – – – – – – – – – – – – – – – – 581–609

Dispositions du Code civil allemand 610–617
Loi sur les livres fonciers – Allemagne – – – – – – – – – 618–639
Loi sur les livres fonciers – Autriche – – – – – – – – – – 640–678
Lois des républiques de l'ancienne Yougoslavie – – – – – 679–763

Loi sur les livres fonciers – Slovénie – – – – 679–708
Loi sur les livres fonciers – Croatie – – – – – 709–779

CHRONIQUE DE LA FACULTÉ DE DROIT

Élection des professeurs et assistants du 1er janvier
au 31 décembre 2000 – – – – – – – – – – – – – – – – 780–782
Thèses de doctorat soutenues du 1er janvier
au 31 décembre 2000 – – – – – – – – – – – – – – – – 782–783
Thèses de troisième cycle soutenues du 1er janvier
au 31 décembre 2000 – – – – – – – – – – – – – – – – 783–784

LISTE DES ABONNÉS – – – – – – – – – – – – – – – – – 785–787

Annalen der Juristischen Fakultät Belgrad

Jahrgang XLVIII, Heft 1–6, Januar–Dezember 2000, Seiten 1–796
UDC 34/35 YU-ISSN 0003–2565

INHALTSVERZEICHNIS

ABHANDLUNGEN

Miodrag Orlić, Einführung und Erneuerung von Grundbüchern – – 6–58

Stefan Georgijevski, Das Liegenschaftsregister – – – – – – – – – 59–74

Radovan Čogurić, Ein kritischer Rückblick auf das Gesetz über Staatsvermessung, Kataster und Eintragung von Liegenschaftsrechten – – – – – – – – – – – – – – – – – – 75–87

Nebojša Šarkić, Computerverarbeitung als Grund für die Einführung eines Einheitlichen Registers – – – – – – – – – – – – – 88–99

Leposava Karamarković, Das System der Grundbücher und des Einheitlichen Registers – – – – – – – – – – – – – – – – – 100–120

Tamaš Korhec, Liegenschaftsregister - mit einem Sonderrückblick auf das Liegenschaftsregister in Ungarn – – – – – – – – – – 121–140

Dragoljub Simonović, Reaffirmation von Grundbüchern – – – – – 141–159

Zlatko Stefanović, Wohnungseigentum und öffentliche Register – – 160–188

Nina Planojević, Eintragung von Wohnungseigentum im Grundbuch und im Liegenschaftskataster – – – – – – – – – – – – – 189–221

Miroslav Lazić, Die Bedeutung des öffentlichen Registers für Hypotheken – 222–245

Marko Gostović, Das System der öffentlichen Grundstücksregister in Europa – 246–272

Mališa Živanović, Grundstückskataster oder Liegenschaftskataster – eine Vision des Grundstückskatasters im Jahre 2024 – – – 273–303

Milanko Buljugić, Vom Grundstückskataster bis zum sog. Einheitlichen Register – – – – – – – – – – – – – – – – – 304–335

BEITRÄGE

Manojlo Miladinović, Das Liegenschaftskataster in Serbien – Stand und Entwicklungstendenzen – – – – – – – – – – – – – – – 336–375

Bogdan Bogdanović, Das System des öffentlichen Registers – zwei Register oder eines – Dilemmas die eigentlich keine mehr sind – 376–388

Zoran Rašović, Eintragung von Sicherungsübereignungsverträgen und Sicherungsübereignung – – – – – – – – – – – – – – – 389–411

Nenad Ćosić, Bisherige Erfahrungen und Gründe für die Einführung eines einheitlichen Registers – – – – – – – – – – – – – 412–418

Jovan Stanojević, Einheitliches Register – ein fortschrittliches System zur Registrierung von Liegenschaften – – – – – – 419–424

RECHTSKULTUR

Đorđe Pavlović, Grundbücher – – – – – – – – – – – – – – – – 425–433

Lazar Marković, Zur Organisation von Grundbüchern in Deutschland – 434–453

GESETZESTEXTE

Rechtliche Regelungen aus dem jugoslawischen Vorkriegsrecht – – 454–580

Das Gesetz über Grundbücher – – – – – – – – – – – – – – 454–490
Das Gesetz über innere Einrichtung und Berichtigung von Grundbüchern – – – – – – – – – – – – – – – 491–518
Das Gesetz über Grundbuchteilungen, Abschreibungen und Vorschriften – – – – – – – – – – – – – – – 519–528
Grundbuchordnung – – – – – – – – – – – – – – – – – – 529–580

Das Gesetz Über Vermessung Und Liegenschaftskataster Sowie Über Eintragungen In Das Kataster – – – – – – – – – – 581–609

Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch – – – – – – – – – – 610–617
Deutsches Grundbuchgesetz – – – – – – – – – – – – – – 618–639
Österreichisches Grundbuchordnung – – – – – – – – – – 640–678
Neue Gesetzgebung in Republiken Ex-Jugoslawiens – – – – 679–692

a) das Grundbuchgesetz der Republik Slowenien – – – – – – – – – – – 679–708
b) das Grundbuchgesetz der Republik Kroatien – – – – – – – – – – – – 709–779

CHRONIK DER FAKULTÄT

(Miljko Valjarević)
Wahl der Professoren und wissenschaftlichen Assistenten im Jahre 2000 – – – – – – – – – – – – – – – 780–782
Doktorarbeiten, verteidigt im Jahre 2000 – – – – – – – – – – – – 782–783
Magisterarbeiten, verteidigt im Jahre 2000 – – – – – – – – – – – – 783–784

ABONNENTENÜBERSICHT – – – – – – – – – – – – – – – – 785–787

Уредништво *Анала*

моли сараднике да рукописе достављају придржавајући се следећих правила:

1. Своје радове (чланке, прилоге, дискусије, приказе, судску праксу итд.) куцати на пуном папиру (не на пелиру), са проредом и са довољно белине са стране (27 редова на страни и 60 словних места у реду).

2. Уз рад намењен рубрици „Чланци" истовремено доставити апстракт (скраћени резиме) од 10 до 20 редова, резиме око 25 редова, и кључне речи са највише пет израза, без веза. Апстракт и резиме куцати на исти начин као што је предвиђено под тачком 1.

3. Уз сваки потписан рад доставити потпуне податке о звању, тачну адресу, број жиро-рачуна, телефон на радном месту и у стану.

4. Прикази књига не би требало да буду дужи од 10 куцаних страна.

5. Ако је рукопис куцан писаћом машином, фусноте треба куцати на крају рада (не испод текста на страни), такође са проредом и са довољно белине са стране, и то тако да нумерација фуснота иде од броја 1 па надаље за цео рад (не правити посебну нумерацију за поједина поглавља).

6. Навођење литературе треба да садржи прецизне податке, и то следећим редом: аутор (прво име, па онда презиме), назив дела, издавач, место и година издања, број цитиране стране или тачке пасуса. ПРИМЕР: Андрија Гамс, *Основи стварног права*, VI издање, Научна књига, Београд 1971, стр. 112; Gabriel Marty, Pierre Raynaud, *Droit civil, II Les biens*, Sirey, Paris 1965, стр. 39.

7. За радове објављене у часописима, као и за прописе објављене у службеним гласилима, навести, после аутора и наслова рада, следеће податке: назив часописа (службеног гласила), број и година излажења часописа (службеног гласила), број цитиране стране. ПРИМЕР: Михаило Константиновић, „Основ одговорности за проузроковану штету", *Архив за правне и друштвене науке*, бр. 3/1952, стр. 296; чл. 32 Закона о облигационим односима, *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/1978.

8. За радове објављене у зборницима, енциклопедијама и сл. важи исто (навести име и презиме редактора уколико је означено). ПРИМЕР: Pierre Tercier, „Cent ans de responsabilité civile en droit suisse", in *Hundert Jahre Schweizerisches Obligationenrecht*, Universitätsverlag, Freiburg 1982, стр. 203; Владимир Капор, „Купопродаја", N° 37, *Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада*, том први, Београд 1978, стр. 805.

9. Навођење судских одлука треба да садржи што потпуније податке (врста и број одлуке, суд, датум када је донесена, публикација у којој је објављена, односно назначење да је коришћена из судске архиве). ПРИМЕР: Решење Уставног суда СР Србије III У, бр. 82/72, од 31. маја 1972, *Зборник судске праксе*, бр. 7–8/1982, одл. бр. 29; Решење Врховног суда Југославије, Рев. 2155/64, од 24. септембра 1964, *Збирка судских одлука*, књ. X, св. 3, одл. бр. 319.

10. Уколико се једно дело истог аутора цитира у више фуснота (које нису непосредно једна иза друге), после имена и презимена аутора други и сваки следећи пут употребити скраћеницу *op. cit.* Уколико се једно дело истог аутора цитира у фуснотама које непосредно следе једна за другом, после првог навођења потпуних података о аутору и о делу употребити скраћеницу *ibid.*

11. Пошто се *Анали* штампају ћирилицом, црвеном оловком подвући речи или реченице које треба да буду штампане латиницом, што се односи и на фусноте.

12. Уколико аутор инсистира да кроз цео његов текст страна имена увек буду писана у оригиналу, тј. употребом изворне латиничке графије (за шта нема ваљаног оправдања – довољно је да тако буде написано у загради када се име први пут појави), мора водити рачуна да ћирилични слог читавог текста захтева нарочито писање наших падежних наставака: номинатив страног имена латиницом + цртица + наставак ћирилицом (Kelsen-ови, Wolf-у, Stark-ом, итд.).

13. Речи и реченице које треба да буду штампане курзивом подвући црном или плавом оловком. Сви наслови цитираних књига, часописа, зборника, листова, треба да буду *курзивни*, а наслови чланака, одељака, посебних радова који су саставни део неке објављене целине, стављају се само под знаке навода.

14. Речи и реченице које треба да буду штампане латиницом и курзивом истовремено подвући и црвеном и црном (плавом) оловком.

15. Места која се желе истакнути штампају се искључиво курзивом а не ш п а ц и о н и р а н о (размакнутим словима). Због тога у рукопису ништа не треба куцати размакнутим словима.

16. Поднаслове највишег реда обележити римским цифрама и куцати великим словима. Уже поднаслове обележити арапским редним бројевима и куцати малим словима, а још уже означити словима азбуке и такође куцати малим словима.

17. Моле се сарадници да после прекуцавања рукопис пажљиво прочитају и отклоне евентуалне дактилографске грешке, и посебно да провере тачност изворно написаних речи преузетих из страних језика.

Претплата за *Анале* у 2000. години, за целу годину износи:

1. За правна лица – – – – – – – – – – – – – –	дин.	1.200,00
2. За физичка лица – – – – – – – – – – – – –	дин.	700,00
3. За студенте (редовне и ванредне) – – – –	дин.	250,00
4. Претплата за иностранство – – – – – – –	US$	50,00
(плативо у динарима по курсу на дан уплате)		

Поједини примерци ранијих бројева часописа могу се набавити на Правном факултету.

Претплату слати на рачун Правног факултета у Београду
број: 840-1439666-55

Уредништво и администрација
Анала Правног факултета у Београду
Београд, Булевар краља Александра 67, тел. 3027-600