

Регистри непокретности

Проф. др Милош Живковић

Понедељак 22.11, уторак 23.11. и четвртак 25.11.2021.

Увод у право регистара непокретности

- Начело публицитета као опште начело стварног права – значај за омогућавање *erga omnes* дејства, али и за стицање, утврђивање првенственог реда, као и сигурност правног промета, тј. заштиту савесних лица посредством заштите њиховог поуздања у спољну слику стварних права на некој ствари;
- Средства публицитета су непосредна, физичка државина (која је у данашњем свету несавршена) и регистрација, која је типична за непокретности али све је чешћа и код покретних ствари.

Државина и регистри као средства остварења публицитета

- Државина није најпогодније средство публицитета:
 1. Из државине се не види које право држалац има;
 2. „Спиритуализована државина“ није средство публицитета;
 3. Државина претпоставља својину, а то често није тако;
 4. Државина не може бити средство публицитета за она стварна права која не траже фактичку власт;
 5. Државина не може бити средство публицитета за она стварна права која не постоје на стварима.

Државина и регистри као средства остварења публицитета

- Регистрација је савршеније средство публицитета:
 1. Из регистра се увек види које стварно право ималац има.
 2. Државина није претпоставка за регистрацију, па се могу регистровати и имаоци права који имају само „спиритуализовану“ државину или је немају;
 3. Регистровати се могу и „бездржавинска“ стварна права, као и облигациона права на стварима;
 4. Могуће је устројити регистре тако да се могу уписати и стварна права на предметима који нису ствари.

Историјат регистара непокретности

- Основна детерминанта развоја система регистрације непокретности јесте настојање да се омогући сигуран, брз и једноставан правни промет непокретним стварима; развијеност и комплексност зависе од степена развоја промета непокретностима;
- Посебна улога реалног кредита за развој система регистрације непокретности (хипотека);
- Не треба потценити разлоге наплате пореза и других јавних дажбина (зато је настао катастар земљишта, још у старом Египту, али је било и реакција које су штетиле начелу публицитета – средњовековно право Енглеске).

Историјат (наставак)

- Регистрација се, на основу поменутих чинилаца који су условљавали њен развој, постепено развијала – од акта тренутног публицитета до трајнијег публикурања, од акта доступног присутнима до регистрације доступне сваком; од акта публикације усменог преноса, преко регистровања исправа о преносу (то још увек постоји) до регистрације права као начина његовог стицања;
- Током историје се ширио и број права која се публикурају (предмет публикурања), те прецизност података у регистру;
- Правна дејства регистрације ишла су од олакшаног доказивања аката располагања, значајних за њихову општу супротстављивост, до регистрације као *modus acquirendi* за стицање права на непокретностима;

Историјат (крај)

- У 17. и 18. веку развој трговине и потреба за реалним кредитом значајно утичу на развој система регистрације;
- У германским крајевима иде се ка конститутивности уписа (негде само за хипотеку, негде за све), док у Француској и Италији, као и у Енглеској, развој доживљава систем декларативних, публицитетних уписа од којих зависи ранг и ситуација конкуренције (однос према трећима);
- 19. век представља прекретницу – велики развој хипотекарног права снажно утиче на системе регистрације – развија се начело одређености и идеја о постојању регистра права на непокретностима односи победу (регистар се уводи готово свугде).

Врсте система регистрације

- Од 19. века системи регистрације разликују се по *начину, предмету и дејствима* публицирања:
 1. Начин публицирања – публицирање исправа или публицирање права;
 2. Предмет публицирања – регистровање само одређених права или потпуни регистар;
 3. Дејства публицирања – публицитетни упис са доказним дејством и дејством на ранг и негативно поуздање или аквизитивни упис са пуним, и негативним и позитивним поуздањем.

Врсте система регистрације (наставак)

- Земљишнокњижни систем у средњеевропским правним системима – конститутиван упис, заснованост на катастарском премеру, реална фолија, пуно поуздање;
- Систем транскрипција и инскрипција у западно-европским правним системима фракофонске традиције – региструју се акти располагања, упис декларативан с публицитетном сврхом – *de facto* ради се о збиркама исправа, односно регистрацији исправа;
- *Deed Registration* и *Title Registration* (Torrens-ов) систем у англосаксонским земљама – мешовит по домаћају и дејствима регистрације – факултативна регистрација.

Земљишно књижни систем

- Основне одлике:

1. води их суд, темеље се на државном премеру и воде по реалним фолијама;
2. региструју се права (не исправе);
3. предмет регистрације је целокупно правно стање релевантно за промет;
4. заштита поуздања и у потпуност (обориво за уписаног, необориво за савесног стицаоца) и у истинитост;
5. упис конститутиван;
6. упис битан за могућност располагања и за првенство уписаног права.

Катастар непокретности

- Настао је из система земљишне књиге, обједињавањем фактичке и правне евиденције;
- Разлике у односу на земљишну књигу:
 1. Води га управни орган, а не суд (примена посебног управног поступка);
 2. Води се електронски (база података);
 3. Нема зк тела, основ катастарска парцела без јединства непокретности
 4. Обавезност уписа!
- За пуно разумевање катастра непокретности неопходно је познавање земљишнокњижног система.

Функције катастра непокретности као регистра права

- КН је замишљен као свеобухватни регистар фактичких и правних података о непокретностима, па има и неке функције које нису везане за регистрацију права;
- Отуд има и функције које немају везе с регистрацијом права на непокретностима, попут функције утврђивања бонитета и катастарског прихода, процене вредности, функција у вези с спровођењем просторног и урбанистичког планирања итд.
- За право регистара непокретности релевантне су функције које катастар непокретности има као регистар права на непокретностима, уз један додатак (изузетак).

Функције катастра непокретности као регистра права

- Општа функција је **обезбеђивање правне сигурности** имаоцима права на непокретностима и промету тим правима;
- Она се остварује посредством неколико функција нижег нивоа општости:
 1. Публицитетна (информациона) функција;
 2. Аквизитетна функција;
 3. Функција претпоставке права;
 4. Функција заштите поуздања;
 5. Функција омогућавања располагања;
 6. Функција одређивања ранга (приоритета, првенства);
 7. Правозаштитна и упозоравајућа функција; као и
 8. Функција дефинисања непокретности.
- Остварењу ових функција служе поједина начела уређења катастра непокретности.

Публицитетна функција

- Ово је основна функција, чији је смисао да учини јавним податке о непокретности, о правима на непокретности и о чињеницама које су од значаја за правни промет правима на непокретностима.
- Ако она није испуњена (примера ради, непокретност није уписана у регистар, или је уписан очигледно нетачан податак), није могуће ни остварење свих осталих функција.
- Да би остварио ову функцију, регистар мора да буде што потпунији и што ажурнији, а осим тога треба да буде прегледан и лако доступан;
- Проблем нелагалних објеката.

Аквизитетна функција

- Преузета из земљишнокњижног система, упис је *modus acquirendi* за уговорно стицање права на непокретностима (и за ограничење, пренос, престанак, уговорну промену садржине или обима права и уговорну промену реда првенства);
- До уписа постоји само одговарајуће потраживање (да се право стекне, пренесе, измени...) а стварноправна промена наступа уписом;
- Овим се доприноси остварењу неких других функција катастра непокретности, јер смањује број случајева у којима је стање у регистру нетачно;
- Проблем тзв. ванкњижне својине.

Функција претпоставке права

- Олакшава правну заштиту уписаних ималаца права;
- Извод из катастра има доказну снагу јавне исправе;
- Олакшава „*probatio diabolica*“;
- Делује и у корист сваког трећег заинтересованог, не само имаоца права;
- Може је оборити лице које докаже да је ванкњижно стекло право, односно да је стање у регистру нетачно;
- Не делује ако је упис очигледно незаконит.

Функција заштите поуздања

- Такође пореклом из земљишнокрњижног права;
- Смисао је да је за треће савесно лице које стиче право на непокретности стање у регистру меродавно и када није истинито и потпуно;
- Суштински значај за правну сигурност и оправдање високих трошкова оснивања и одржавања регистра;
- Она у системима заснованим на диспозицији осигурава ажурност регистра;
- Код нас судска пракса не признаје поуздање.

Остале функције

- Омогућавање располагања: само уписани ималац може да располаже правом на непокретности правним послом (изузетак ванкњижни континуитет);
- Одређивање првенства: ранг права равна се према тренутку тражења уписа;
- Правозаштитна функција: провера услова за упис као вид претходне заштите права;
- Упозоравајућа функција: забележбе;
- Функција дефинисања непокретности.

Начела катастра непокретности

- Начела уређења катастра непокретности су најопштија правила, „идеје водиле“ око којих и на основу којих је уређен систем катастра непокретности;
- У закону уређена или била уређена: начело државног премера, начело уписа, обавезности (официјелности), поуздања, јавности, законитости, приоритета и одређености (јавност, поуздање и законитост „двоструко“);
- Из теорије земљишнокњижног права могу се „посудити“ још и следећа начела: начело стварности (државног премера), начело књижног претходника, начело сагласности (приволе), начело потпуности и начело прегледности.

Начело уписа

- Први пут законски уређено 2009. године у ЗДПК, измењено усвајањем ЗПУКН 2018. године; обе законске дефиниције су проблематичне;
- У нашој теорији обично се говори о конститутивности уписа као значењу овог начела (упис материјални услов стицања);
- Обично се говори само о стицању, али исто важи и за ограничење, пренос, престанак, измену садржине, обима или ранга;
- Дејство уписа зависи од два фактора – **прво**, које право је у питању и **друго**, по ком основу се одређено право стиче (нпр. на основу правног посла или одржајем);
- Упис је конститутиван код стицања на основу правног посла, уз проширење код хипотеке, спорно код стицања грађењем;
- У другим случајевима стицања упис је декларативан, и сем давања публицитета и одређивања ранга служи олакшавању доказивања и омогућавању даљег располагања;
- Изузеци су ванкњижна својина и правила о вишеструком отуђењу непокретности.

Начело поуздања

- Једно од „дупло уређених“ начела (и ЗДПК и ЗПУКН);
- Идеја је заштита савесног стицаоца на основу (теретног?) правног посла који се поуздао у потпуност и истинитост стања у регистру;
- Негативни аспект: потпуност, необорива претпоставка да оно што није уписано не постоји;
- Позитивни аспект: истинитост, необорива претпоставка да је оно што је уписано тачно + у ЈЗЗК систему потреба за протеклом одређеног времена (рок за брисовну тужбу);
- Суштина је у томе када ће се лице сматрати савесним: провера регистарског стања, провера и ванкњижног стања или знање за постојање ранијег уговора;
- Код нас се дуго није примењивало јер је регистар био неажуран, данас другачије;
- Надопуњује упис, пошто дејства уписа настају само ако је све ОК, а ако није онда се тражи и поуздање. Начело уписа се односи на лице које се уписује, а начело поуздања на трећа лица која извлаче своја права из уписа.

Начело јавности

- Још једно начело с „двоструким“ законским уређењем;
- Смисао овог начела јесте да су регистри непокретности јавно доступни свакоме (упоредно питање потребе за доказивањем правног интереса);
- Последица необорива претпоставка да је сваком лицу позната садржина регистра, супротно се не може доказивати;
- Начело јавности у материјалном смислу значи да изводи из регистра имају правну снагу јавне исправе (претпоставка тачности садржине), што у ЗК систему произлази из чињенице да их води суд, што омогућава доследно спровођење начела легалитета;
- У модерно време технолошки напредак омогућује вршење увида електронским путем (е-земљишна књига);
- Посебно је питање заштите података о личности и његовог односа с начелом јавности КН.

Начело приоритета

- Меродаван је редослед приспећа захтева за упис, а начело је *prior tempore potior iure*;
- Процесно и материјално значење начела приоритета;
- Има права која су искључива и оних која могу постојати заједно, али с различитим рангом;
- Проблем код искључивих права кад захтев стигне истовремено – тад забележити истовременост и упутити на парницу;
- Начело клизног и фиксног ранга;
- Могућност располагања првенственим редом, резервисања првенственог реда и задржавања;
- Изменама ЗДПК из новембра 2015. нарушено у катастру; исто и у ЗПУКН, нема више могућности располагања рангом уписаног права.

Начело обавезности (официјелности)

- Свесно одступање од земљишнокњижног система и начела диспозиције;
- „Позајмљено“ је из катастра земљишта;
- Систем је од обавезности (обавеза подношења захтева) доношењем ЗПУКН 2018. прешао на официјелност, јер се уписи врше по службеној дужности;

Начело легалитета

- Ово начело значи да орган који води регистар (у ЗК систему суд) по службеној дужности проверава испуњеност услова за упис, како формалних тако, у одређеној мери, и материјалних (ништавост); формални: 1. спроводивост уписа, 2. способност странака, 3. адекватна садржина исправа, 4. форма исправа;
- Мередаван је тренутак приспећа молбе (захтева) за упис;
- ЗПУКН је изменио ово начело утолико што се испуњеност материјалних услова више не проверава, ако се упис врши на основу одлуке суда или нотарске или друге јавне исправе.

Начело стварности

- Оно одређује шта се уписује у регистар – непокретности, стварна права на њима, друга књижна права и чињенице од значаја за правни промет непокретностима које су одређене законом;
- Непокретности се уписују по катастарским ознакама (“начело државног премера” из ЗДПК);
- Књижна права (уписују се укњижбом или предбележбом): својина (са свим алтерацијама), службености, хипотека, реални терет, право грађења + закуп, откуп, преча куповина;
- Остале чињенице (уписују се забележбом): лични односи (малолетство, старатељство и сл.) + првенствени ред, спор, отказ хипотекарног потраживања, хипотекарна тужба, извршивост...

Начело књижног претходника

- По овом начелу упис је могућ само против лица које је већ уписано у регистар;
- Изузетак кад постоји непрекинут низ исправа подобних за упис до књижног претходника, изузетак и код наследника уписаног претходника;
- Ако је био стварни ималац права, нови упис производи дејства према начелу уписа, ако није у игру улази начело поуздања – *нема поуздања код наведених изузетака!*;
- Ово начело олакшава и спровођење начела легалитета (провера спроводивости уписа).

Начело сагласности

- Важи у целини само за ЗК, код њих се тражи сагласност а упис је добровољан, док код катастра постоји начело обавезности/официјелности, али и у катастру се тражи сагласност лица чије се право уписом мења;
- Потребна је сагласност обе стране (одступање код “једностране хипотеке” елиминисано изменама из јула 2015. године);
- Уписани ималац права мора да се сагласи с изменом, ако би она утицала на његово право, осим ако се врши на основу судске одлуке;
- Клаузула интабуланди.

Начела потпуности, одређености и прегледности

- Потпуност одређује предмет уписа, начело је да што мање података о непокретности производи дејство *erga omnes* и без уписа;
- Одређеност се односи на садржину сваког уписа, морају бити одређени како непокретност на коју се упис односи тако и садржина уписа, граница детаља је примена наредног начела;
- Прегледност се односи на начин регистрације, при чему је суштина о томе да детаљност уписа, коју захтева начело одређености, не сме да иде на уштрб прегледности регистра.

Уписи у регистар

- Њима надлежни орган у регистар уписује битну садржину права, односно других чињеница које се региструју; упис је у материјалноправном смислу оно за шта се везују правна дејства регистрације;
- Правна дејства уписа зависе од тога шта је предмет уписа, која врста уписа је спроведена и јесу ли биле испуњене претпоставке за упис;
- Ако нису биле испуњене претпоставке предвиђене за упис, он не производи пуна дејства, али већ сâмо спровођење уписа има дејство на поуздање и могућност располагања правом оног ко је уписан.

Врсте уписа

- Позитивни и негативни (стицање – губитак);
- Допуштени и недопуштени (зависи од допуштености предмета уписа);
- Коначни и условни;
- Временски неограничени и ограничени (нпр. задржавање ранга);
- Исправни и неисправни уписи (и ови други могу бити темељ за поуздање);
- По предмету уписа најбитнија подела на укњижбу (у катастру “упис права”), предбележбу и забележбу (и упис ради чињења видљивим, у ЗК систему, којем одговара забележба која се уписује без доношења посебног решења, у КН систему).

Опште претпоставке за упис

- Важе за све три врсте уписа, деле се на материјалне и процесне;
- Материјални: књижни претходник (2 изузетка) и табуларна исправа (приватна или јавна, услови: форма, видљива кауза, несумњива, идентификација лица и датум и место сачињавања);
- Процесни: захтев овлашћеног лица (у КН достава исправе), подношење исправа које су основ за упис (оригинал или оверена копија), решење о дозволи уписа, спровођење уписа и правноснажност уписа;
- Поред ових, постоје и посебне претпоставке за упис, које важе за само неке врсте уписа или за уписе по одређеним основима.

Укњижба (упис права)

- Појам: упис којим се дејства уписа коначно остварују; интабулација или екстабулација;
- Предмет укњижбе су књижна права;
- Укњижба је *modus acquirendi* за она права код којих је упис аквизитиван;
- Посебне претпоставке за укњижбу тичу се табуларне исправе; ако је приватна (али и јавна кад је реч о нотарској или судски обрађеном споразуму): тачна ознака земљишта и права које се жели књижити, клаузула интабуланди (може посебно), овера потписа односно одговарајућа јавнобележничка форма, специјално пуномоћје; ако је јавна исправа (одлука надлежног органа) треба само ознака земљишта и права које се уписује, мора бити правоснажна.

Предбележба

- Условно постизање дејстава уписа, уз потребу оправдања; она се уписује кад постоје опште претпоставке уписа али не и посебне претпоставке за укњижбу;
- Предмет уписа су књижна права;
- Оправдање – фино нијансирано решење ЗК система и трапаво решење прописа о катастру;
- Дејство оправдања: ранг! Смисао предбележбе је управо “хватање првенственог реда”;
- Примери: нетачно наведено земљиште, нема клаузуле интабуланди или је дата орочено или под условом, неправноснажност одлуке суда или другог органа, предбележба као мера обезбеђења коју одреди суд;
- У КН промењена природа (упис условног права), уз могућност предбележбе објекта (ствари), а не права.

Забележба

- Упис чињеница релевантних за правни промет непокретностима, ради њиховог публикуирања које производи одређена правна дејства;
- Начелно, није упис којим се стичу права (али изузетака је раније било, нпр. забележба извршивости за судску хипотеку);
- Начелно, морају бити испуњени општи услови за упис али има изузетака – за забележбу првенственог реда не треба табуларна исправа али се оверава потпис на молби, за забележбу спора пре подношења тужбе такође;

Забележба

- Постоје и посебни услови за упис који зависе од конкретне забележбе.
- Неке процесне забележбе врше се *ex officio*, и без доношења посебног решења.
- Дејство забележбе је упознавање свих лица с забележеном чињеницом, само изузетно она може да спречи располагање кад је то посебно прописано, што важи без обзира на предмет забележбе (у КН таква само забрана располагања);
- Услед тога, ако се по упису забележбе изврши располагање, његова судбина зависи од наступања правних дејстава забележбе.

Забележбе личних односа

- Пре свега се односи на постојање неког личног односа који је значајан за могућност или услове располагања;
- Ту спадају малолетство, стављање под старатељство, продужење родитељског права, заједничка својина чланова породичне заједнице, забележка о брачно-имовинком режиму; забележбе стечаја...

Забележбе правних чињеница

- Забележба првенственог реда;
- Забележба спора (изузеци одржај+брачна тековина);
- Забележба забране отуђења и оптерећења;
- забележба постојања уговора о доживотном издржавању;
- забележба постојања брачног уговора, односно уговора о деоби имовине између супружника или ванбрачних партнера;
- забележба постојања уговора о концесији;
- забележба покретања поступка експропријације;
- забележба поступка комасације;
- забележба да је у току поступка комасације комисија утврдила промену имаоца права на парцели;
- забележба својства културног добра;
- забележба одлуке суда о привременом одузимању имовине, донете у складу законом који уређује одузимање имовине проистекле из кривичног дела;
- забележба поступка који може да доведе до повраћаја одузете имовине у натуралном облику, у складу са законом који уређује враћање имовине одузете после 9. марта 1945. године (забележба реституције);
- забележба постојања заложног права на покретној ствари, које је регистровано у регистру залоге на покретним стварима и правима, а које може бити од утицаја на накнадна стицања права у вези са непокретношћу у коју се иста уграђује, односно чији је припадак у складу са законом који уређује хипотеку;
- забележба решења надлежног органа о уклањању објекта или дела објекта;
- забележба да је упис извршен на основу уговора овереног код суда пре 1. септембра 2014. године;
- забележба да је исправа по којој је извршен упис у катастар достављена, у складу са чланом 32. став 3, односно чланом 33. став 7. овог закона, органу који је надлежан да по службеној дужности покрене одговарајући поступак за њено поништавање, односно укидање, као и јавном тужиоцу.