

Регистри непокретности

Проф. др Милош Живковић
понедељак 20.11. и уторак 21.11.2023.

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.

Средства остварења публицитета стварних права

- **Државина:** из државине се не види које право држалац има, ако га уопште има, уз то не може посредна; државина претпоставља својину, а данас већина држалаца нису власници; постоје бездржавинска стварна права; постоје стварна права која немају за предмет ствари – то су проблеми с државином као средством публицитета.
- **Регистрација:** упис не претпоставља државину, па се могу уписати и имаоци који немају државину или имају посредну; из уписа се види о ком стварном праву се ради; могу се уписати и бездржавинска стварна права, као и релативна права за која се жели постићи публицитет; могући и регистри у које се уписују стварна права чији предмет нису ствари. Осим тога, регистрација може имати и додатни значај и функције.

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 публицирања, 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 публицирају (предмет публицирања), 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 домашају 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 за стицање правним послом;
 6. упис битан за могућност располагања и за првенство уписаног права.

Начела земљишних књига

- Реч је о неким најопштијим правилима и идејама водиљама на основу којих је уређен систем, обично се наводи следећих 5:
 1. начело уписа
 2. начело поуздања
 3. начело јавности
 4. начело законитости
 5. начело приоритета.
- Још и: начело стварности, начело књижног претходника, начело сагласности (приволе), начело потпуности, одређености и прегледности.

Начело уписа

- У нашој теорији обично се говори о конститутивности уписа као значењу овог начела, што је било садржано у прописима о земљишним књигама чл. 3 став 1 тачка 1 важећег Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова;
- Прецизније говорећи, значење уписа зависи од два фактора – **прво**, које право је у питању (постоје права чији је упис декларативан, ради публицитета), али и **друго**, по ком основу се одређено право стиче (нпр. на основу правног посла или одржајем);
- Упис и брисање су конститутивни код стицања на основу правног посла, али и у неким другим случајевима који код нас нису увек сасвим прецизно регулисани;
- Стицање на основу самог закона, одлуке суда (у неким случајевима), наслеђивањем, одржајем перфектно је и пре уписа, који је само декларативан, и сем супротстављања и одређивања приоритета служи и олакшавању доказивања и даљег располагања.

Начело поуздања

- Идеја је заштита савесног стицаоца књижног права 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 нашем ЗК систему потреба за протеком 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. Упис се односи на лице које се уписује, а поуздање на трећа лица која извлаче своја права из уписа.

Начело јавности

- Смисао овог начела јесте да су регистри непокретности јавно доступни свакоме, и то без 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),
- Због правила о заштити података о личности данас се обично забрањује претрага по имаоцу права.

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;
- Меродаван је тренутак приспећа молбе (захтева) за упис;
- Кад се упис врши на основу одлуке суда или другог надлежног органа, регистар само проверава да ли је орган надлежан и да ли је упис спроводив у регистру;
- У катастру сужено доношењем ЗПУКН 2018. године.

Начело приоритета

- Меродаван је редослед приспећа захтева за упис, а начело је *prior tempore potior iure*;
- 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;
- Процесни и материјални апект;
- Начело клизног и фиксног ранга;
- Могућност располагања првенственим редом, резервисања првенственог реда и задржавања;
- Изменама из новембра 2015. нарушено у катастру, исправљено донекле 2018.

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;
- 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 подношења захтева за упис, данас у упис по службеној дужности, 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 и реактивирано 2018.);
- 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).

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, 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

- 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.

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.

Забележба

- Упис чињеница релевантних за правни промет непокретностима, ради њиховог публицирања 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;
- 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, забележба о брачно-имовинком режиму; забележбе стечаја...

Забележбе правних чињеница

- Забележба првенственог реда;
- Забележба спора (изузечи одржај+брачна тековина);
- Забележба отказа и хипотекарне тужбе;
- Забележба забране отуђења и оптерећења;

Катастар непокретности (јединствена евиденција)