

Регистры недвижимости

Увод у право регистара непокретности

- ✓ *Општа функција*, задатак савременог регистра права на непокретностима, па тако и катастра непокретности, јесте *да обезбеди правну сигурност*, како имаоцима права на непокретностима, тако и правном промету правима на непокретностима.
- ✓ 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.

Врсте система регистрације

- 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 франкофонске 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.

ИСТОРИЈА РЕГИСТАРА НЕПОКРЕТНОСТИ У НАШОЈ ЗЕМЉИ

- ✓ Средњовековно српско право, ако је и познавало одређене облике остварења публицитета права на непокретностима, остало је сасвим без утицаја после периода турске владавине;
- ✓ Иако је СГЗ, угледајући се на АГЗ, говорио о баштинским (земљишним) књигама, разумљиво је да деветнаестовековна Србија није имала капацитет да покрене оснивање земљишних књига - због тога је доста дуго, заправо све до тридесетих година XX века, у примени био само систем који се заснивао на систему наслеђеном од Турака, тзв. тапијски систем;
- ✓ Тапијски систем озакоњен је у Србији 1850. године, па је до увођења земљишних књига, упис у земљишне књиге мењан судским преносом тапије, за који сходно важе прописи предвиђени за упис у земљишну књигу. После усвајања земљишнокњижног законодавства тапијски систем наставио је да постоји у Србији у донекле измењеном облику, захваљујући законима из 1929. и 1931. године.

Земљишнокњижни 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

- 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;
 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 земљишнокњижног 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:

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 водилје“ 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

- ✓ Домашај начела уписа огледа се кроз дејство које упис има на стицање, пренос и престанак права на непокретностима.
- ✓ Начело уписа подразумева да се својина и друга стварна права на непокретностима стичу, преносе и ограничавају уписом у катастар, а да престају брисањем тог уписа, те да се само у случајевима одређеним законом, својина и друга стварна права на непокретностима могу стећи и пре уписа у катастар, али да и тада тек уписом производе правно дејство према савесним трећим лицима – законска формулација; није добра.
- ✓ Законодавац прописује да упис може имати конститутивно и декларативно дејство.

Конститутивно и декларативно дејство уписа

Конститутивно дејство уписа подразумева да се права на непокретностима стичу, преносе и ограничавају уписом у катастар непокретности, док престају брисањем.

Декларативно дејство уписа подразумева да се у одређеним случајевима права на непокретности могу стећи и пре уписа у катастар непокретности, али да се тек уписом та права могу супротстављати свим трећим лицима. На шта законодавац мисли и због чега одредба није добра?

Какво ће дејство упис имати зависи пре свега од тога о којем стварном праву је реч и шта је основ његовог стицања.

Конститутивно и декларативно дејство уписа

Када се стварна права на непокретностима стичу, преносе, ограничавају или престају на основу правног посла упис у јавни регистар једна је од нужних претпоставки. Када је основ стицања, дакле, правни посао неопходно је спровести упис у катастар непокретности (*modus acquirendi*).

Када се стварно право стиче, преноси, ограничава или престаје на основу одлуке суда, закона или наслеђивањем упис није претпоставка стицања, преноса, ограничавања или престанка. До тога тада долази и без уписа у катастар непокретности.

Конститутивно дејство уписа

Чл. 33 Закона о основама својинскоправних односа: „На основу правног посла *право својине* на непокретности стиче се уписом у јавну књигу...“

Чл. 52 Закона о основама својинскоправних односа: „На основу правног посла *стварна службеност* стиче се уписом у јавну књигу“ ...

Чл. 8 Закона о хипотеци: „*Хипотека* настаје уписом у надлежни регистар непокретности на основу уговора или судског поравнања, заложне изјаве, закона или судске одлуке.“ До доношења ЗОХ упис у јавни регистар није био неопходан код законске хипотеке, док је сада упис увек неопходан, то јест има конститутивно дејство.

Декларативно дејство уписа

- ✓ До стицања, промене или престанка стварног права на непокретности може доћи и пре уписа у катастар непокретности, по самом закону, наслеђивањем, као и одлуком државног органа.
- ✓ Уписом ванкњижно стеченог права његов стицалац стиче могућност да спречи стицање начелом поуздања.
- ✓ *Право својине* се стиче по самом закону, на основу правног посла, наслеђивањем, одлуком државног органа (чл. 33 ЗОСО). Међутим, чл. 20 ЗОСО је прописано да је упис неопходан само у случају стицања права својине на непокретности на основу правног посла. Дакле, у случају стицања права својине на непокретности на основу закона, наслеђивањем и одлуком државног органа упис би имао само декларативно дејство.

Декларативно дејство уписа

Чл. 51 ЗОСО прописано је да се *стварна службеност* заснива правним послом, одлуком државног органа и одржајем, док је чл. 52 ЗОСО прописано да се на основу правног посла стварна службеност стиче уписом у јавну књигу. Дакле, упис има декларативно дејство у случају стицања службености на основу одржаја. У случају нужних службености упис не би имао ни конститутивно ни декларативно дејство, јер службеност настаје и производи дејство према свим трећим лицима тренутком правноснажности.

Упис облигационих права

Упис облигационих права у катастар непокретности нема конститутивно дејство, јер се ова права стичу у тренутку настанка правног посла.

Облигациона права су по својој природи релативна и делују само између уговорних страна.

Тек њиховим уписом у катастар непокретности она почињу деловати према свима.

Одступање од начела уписа

- ✓ Изузетак од начела уписа представља стицање стварне службености на основу судске одлуке. У овом случају службеност настаје тренутком правноснажности судске одлуке и упис у катастар није потребан.
- ✓ У случају судске стварне службености упис у катастар не би имао ни конститутивно ни декларативно дејство.
- ✓ Поставља се питање како треће лице може знати да је конкретна непокретност оптерећена службеношћу, односно због чега је законодавац приступио оваквом решењу? Могући одговор лежи у томе што су у питању нужне службености, то јест што ће суд својом одлуком установити службеност само онда када власник повласног добра у целини или делимично не може користити то добро без одговарајућег коришћења послужног добра. Наиме, признање службености зависи од објективног стања, а не личних квалитета власника послужног добра, па би и пресуда против новог власника послужног добра морала гласити једнако као и прва.

Каузалност уписа

Упис сам за себе не доводи до промене стварноправног стања непокретности.

Упис мора бити заснован на пуноважном правном основу из којег се види шта је основ стицања права.

На пример, уколико је у питању уговорно стицање права својине упис у катастар ће произвести правно дејство само уколико је до уписа дошло на основу пуноважног уговора усмереног на пренос својине.

Начело уписа/начело поуздања у катастар непокретности

Дејства начела уписа и поуздања у катастар се међусобно допуњавају. Дејства *начела поверења* настају када у односу на већ спроведени упис нису наступила дејства начела уписа.

Дејства *начела уписа* наступају када је правно стање у катастру сагласно са стварним стањем непокретности, односно када је у катастар уписано право које заиста постоји у корист уписаног носиоца и то са истинитом садржином. Дејства начела уписа ће, дакле, деловати све док се стање у катастру поклапа са ванкњижним стањем. Када се изврши неваљан упис или се накнадно ванкњижно стање промени (а то не спроведе у катастру) више неће деловати начело уписа већ, у односу на савесне стицаоце, начело поуздања.

Начело поуздања у катастар непокретности - појам

- ✓ Начело поуздања регулисано је „дупло“. Тако се под овим начелом подразумева да су подаци уписани у катастру истинити и потпуни и да савесно лице не може сносити штетне последице због тог поуздања.
- ✓ Начело поуздања (или поверења) у катастар непокретности упућује на то да је садржина катастра веродостојна – истинита и потпуна.
- ✓ Ово начело подразумева две ствари:
 1. савесни прибавилац се може поуздати у то да све што је уписано у регистар заиста постоји (поуздање у истинитост);
 2. савесни прибавилац се може поуздати у то да све што није уписано у регистар и не постоји (поуздање у потпуност).

Начело поуздања у катастар непокретности - дејства

Дејства *начела поуздања у потпуност* наступају када је стање у регистру непотпуно јер нису уписана сва права и правне чињенице у погледу одређене непокретности. Тада, у односу на савесног стицаоца делује необорива претпоставка да је стање у регистру потпуно, да на непокретности не постоје права и правне чињенице које нису уписане у катастар, иако су могли бити уписани.

Ванкњижно стечена права, то јест она код којих упис у катастар није неопходан (нема конститутивно дејство, већ би у случају уписа упис имао само декларативно дејство) неће се моћи супротставити праву оног стицаоца који је у доброј вери уписао своје право док још ванкњижно право није било уписано. Неуписано ванкњижно право ће престати када непокретност стекне онај ко није знао нити морао знати да та права постоје.

Начело поуздања у катастар непокретности - дејства

Дејства *начела поуздања у истинитост* наступају када се стање у регистру непокретности разликује од стварног (ванкњижног) стања због тога што је у катастар као ималац права уписана особа која то заправо није, јер је упис спроведен у њену корист неистинит, неваљан. Тада у односу на савесног стицаоца књижног права делује необорива претпоставка да је стање у катастру ваљано, истинито, односно да оно што је уписано постоји, да је уписани носилац књижног права уједно и прави ималац права.

Када наступају дејства начела поуздања?

Дејства начела поуздања наступају онда када се књижно стање разликује од ванкњижног (стварног) стања непокретности, јер је књижно стање непотпуно или неистинито.

Ово начело делује само онда када је стицалац савестан, то јест није знао нити је с обзиром на околности могао посумњати да је стање у катастру непотпуно, односно различито од ванкњижног, стварног стања.

Оборивост/необоривост претпоставки

1. Да ли су претпоставке о истинитости и потпуности регистра необориве или обориве?
2. Да ли претпоставка савесности трећег лица оборива или необорива?

Претпоставка савесности стицаоца је увек оборива, а терет доказивања лежи на оном ко тврди супротно. Дакле, претпоставља се да је незнање стицаоца да је упис неистинит или непотпун оправдано. Међутим, претпоставка о истинитости и потпуности регистра је необорива, односно супротно се не може доказивати против савесног стицаоца.

5 питања

1. Ко може да се позове на начело поуздања?

Лице које стиче неко књижно право уписом на основу пуноважног (теретног) правног посла.

2. Ко се сматра савесним?

Савесност се цени у односу на чињенице услед којих је упис у катастру непокретности погрешан или непотпун, а стицалац ће бити несавестан ако је за неистинитост, односно непотпуност могао сазнати из катастра непокретности, као и ако је знао или према околностима морао знати да је стање у катастру неистинито или непотпуно.

5 питања

3. Шта је обухваћено начелом поуздања?

Кад је реч о позитивном аспекту начела поуздања, заштићени су само подаци о уписаним стварним правима; Кад је реч о негативном аспекту начела поуздања, заштитом поуздања обухваћено је непостојање приватноправних терета на непокретности који се могу уписати у катастар непокретности, као и непостојање забрана и ограничења располагања који се могу уписати у катастар непокретности.

4. Када наступа начело поуздања?

Пуна заштита поуздања наступа одмах по спровођењу погрешног уписа.

5. Од којих штетних последица штити начело поуздања?

Савесни стицалац не би стекао стварно право од уписаног имаоца тог права као преносиоца у случају да уписани ималац није стварни ималац права које се преноси, односно стекао би право са теретима који нису уписани у катастар у тренутку стицања а могли су да буду уписани.

Начело јавности

- Још једно начело с „двоструким“ законским уређењем;
- Формални аспект начела јавности: регистри непокретности су јавно доступни свакоме (упоредно питање потребе за доказивањем правног интереса);
- Посебно је питање заштите података о личности и његовог односа с начелом јавности;
- У модерно време технолошки напредак омогућава вршење увида електронским путем;
- 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; воде их државни органи (претпоставка тачности садржине);

Начело приоритета

- У процесном смислу, оно значи да се захтеви за упис у регистар узимају у рад оним редоследом којим су примљени у регистру, што се оправдава правилом да је за одлуку о основаности траженог уписа меродавно стање у регистру у том тренутку, те тиме што упис, ако је захтев основан и буде спроведен, делује ретроактивно;
- У материјалном смислу, сваки упис има свој ред првенства, који је одређен тренутком кад је захтев за упис примљен у регистру;
- 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 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, начелно, врше по службеној дужности.

Начело књижног претходника

- По овом начелу упис је могућ само против лица које је већ уписано у регистар;
- Изузеци: (постојали и код земљишних књига):
кад постоји непрекинут низ исправа подобних за упис до књижног претходника;
код наследника уписаног претходника;
- 2 нова изузетка: новоизграђени објекат и откуп станова у друштвеној својини;
- Ако је био стварни ималац права, нови упис производи дејства према начелу уписа, ако није, онда у игру улази начело поуздања – *нема поуздања код наведених изузетака!*

Начело легалитета

- Ово начело значи да орган који води регистар по службеној дужности проверава испуњеност услова за упис, како формалних тако, у одређеној мери, и материјалних (ништавост);
- **1. Кад се упис врши на основу исправе достављене по службеној дужности ради уписа, служба катастра непокретности врши проверу испуњености формалних услова за упис тако што проверава да ли:** 1) је надлежна за поступање по достављеној исправи, да ли је достава исправе извршена од стране обвезника доставе, као и да ли је исправа која је основ за упис промене донета, састављена, потврђена, односно оверена у оквиру законом утврђене стварне надлежности; 2) је достављена исправа која представља правни основ за упис у катастар непокретности по службеној дужности, као и друга документација прописана законом; 3) су чињенице о непокретности и лицима, које су наведене у исправама које су основ за упис, у складу са стањем катастра непокретности у тренутку одлучивања о упису.
- **2. Кад се одлучује о упису који је захтевала странка, за испуњеност формалних услова за упис потребно је проверити нешто више околности, па служба проверава да ли:** 1. је надлежна за поступање по захтеву, да ли је захтев поднет од стране лица које може бити странка у поступку, односно законског заступника, уредно овлашћеног представника или пуномоћника тог лица, као и да ли је исправа која је основ за упис промене донета, састављена, потврђена, односно оверена у оквиру законом утврђене стварне надлежности; 2. постоји правни интерес за подношење захтева, ако захтев подноси треће лице на чија права, обавезе или правне интересе може да утиче исход поступка уписа; 3. захтев садржи све прописане податке; 4. је уз захтев приложена исправа, која је правни основ за упис у катастар непокретности, као и сва друга документација прописана законом; 5. су чињенице о непокретности и лицима, које су наведене у захтеву и исправама на основу којих се врши упис, у складу са стањем катастра непокретности у тренутку одлучивања о упису.

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: својина, службености, хипотека, реални терет, право грађења + закуп, откуп, преча куповина;
- Остале чињенице (уписују се забележбом): лични односи (малолетство, старатељство и сл.) + првенствени ред, спор, хипотекарна тужба, извршивост...

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;
- Уписани ималац права мора да се сагласи с изменом, ако би она утицала на његово право, осим ако се врши на основу судске одлуке;
- *Clausula intabulandi.*

Начела потпуности, одређености и прегледности

- Потпуност одређује предмет уписа, циљ 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 у 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.

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.

ЗАКОН О ДРЖАВНОМ ПРЕМЕРУ

- Начела: чл. 62, 63, 64.
- Упис у катастар непокретности: чл. 83 – 89.

ЗАКОН О ПОСТУПКУ УПИСА У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КАТАСТАР ИНФРАСТРУКТУРЕ:

- Начела: чл. 3.
- Уписи и поступак уписа: чл. 4-47 – само по испитним питањима.