

УПИСИ У РЕГИСТРАР  
НЕПОКРЕТНОСТИ –  
ПРЕДБЕЛЕЖБА И ЗАБЕЛЕЖБА;  
ПОСТУПАК УПИСА



# Предбележба – појам и услови

- Упис којим се условно стичу, преносе, ограничавају или престају (земљишно-)књижна права – дакле, не коначно, већ уз потребу оправдања.
- Предбележба се уписује када постоје опште претпоставке за упис, али не и посебне претпоставке за укњижбу.
- Опште претпоставке:
  - Материјалне:
    - књижни претходник (2 изузетка: може и против лица које није књижни претходник, ако се докаже правни континуитет до уписаног претходника; када се врши упис права на новоизграђеном објекту или стану стеченом уговором о откупу стана)
    - табуларна исправа (приватна или јавна, услови: форма, видљива кауза, несумњива, означање непокретности, идентификација лица и датум и место сачињавања)
    - уписана непокретност (изузетак објекти у изградњи и посебни делови објекта у изградњи);

# Предбележба – појам и услови

- Процесне:
  - захтев овлашћеног лица - односно у катастру – на захтев странке или достављањем исправа од обвезника доставе;
  - подношење исправа које су основ за упис (оригинал или оверена копија)
  - решење о дозволи уписа, спровођење уписа и правноснажност уписа;
- Посебне претпоставке: исправа не садржи прецизно наведено земљиште или зграду, нема клаузуле интабуланди или је у исправи постављен услов или одложни рок за стицање права, одлука суда или другог органа није правноснажна, предбележба као мера обезбеђења коју одреди суд.

# Предбележба – смисао

- ❑ Смисао предбележбе – задобијање првенственог реда:
  - Ако се оправда, оправдање има ретроактивно дејство, те ће се сматрати да је земљишно-књижно право стечено од тренутка када је било предбележено, а не од тренутка када је дошло до оправдања;
  - Ако се не оправда, брише се и сама предбележба (по службеној дужности или на молбу учесника) тако да се сматра као да уписа није ни било.

# Предбележба – оправдање

- Разлика у решењима – фино нијансирано решење ЗК система и трапаво решење прописа о катастру.
- Уређење предбележбе и њеног оправдања у ЗК систему:
  - Предбележба треба да се оправда у року од 15 дана од дана када је одлука о предбележби достављена тражиоцу (суд је могао продужити рок из оправданих разлога);
  - Ако тражилац не може да оправда предбележбу на други начин (нпр. доношењем клаузуле интабуланди или доказом да је судска одлука постала правноснажна), дужан је да у року од 15 дана поднесе тужбу за оправдање предбележбе;
  - Све док се не оконча спор за оправдање предбележбе онемогућава се да лице против кога је предбележба уписана захтева њено брисање;
  - Предбележба се није могла обрисати по службеној дужности (истеком рока) већ само на захтев лица против кога је уписана – он захтев може поднети било по истеку рока од 15 дана (ако није оправдана у том року) било по окончању спора за оправдање предбележбе (ако тражилац није постигао успех у спору).

# Предбележба – оправдање

- Уређење предбележбе и њеног оправдања у прописима о катастру:
  - Општи рок за оправдање предбележбе износи 3 месеца од дана уписа;
  - Изузеци (могу бити):
    - у случају када је исправа дата под одложним условом или роком
    - када је предбележба уписана на основу одлуке вршиоца јавних овлашћења може бити одређен други рок за оправдање
    - код предбележавања објеката или посебних делова објеката у изградњи или права на њима не означава се рок трајања предбележбе
  - Ако се предбележба не оправда у предвиђеном року, она се брише по службеној дужности (изузетно, по захтеву странке у случају када је исправа дата под одложним условом или роком или када је предбележба уписана на основу одлуке вршиоца јавних овлашћења);
  - Не постоји могућност заустављања рока подношењем тужбе;
  - Након истека рока може се право поново предбележити, али се губи првенствени ред.

# Предбележба – предмет уписа

- Предмет уписа:
  - књижна права
  - објекти у изградњи (ново решење)
    - Чл. 11 ст. 3-5 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова
    - Уведена могућност уписа предбележбе и ако је предмет уписа објекат/посебни делови објекта у изградњи, као и пренос права на објекту/посебном делу објекта у изградњи;
    - Предбележба се уписује на основу правноснажне грађевинске дозволе, техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола и потврде о пријави радова по тој дозволи, односно на основу уговора о промету објекта/посебних делова објекта у изградњи који је подобан за упис;
    - Предбележба се уписује без означања рока трајања те предбележбе.

# Предбележба — располагање предбележеним правом

- Располагање предбележним правом је могуће (као и правом против кога је уписана предбележба), али дејства таквог располагања зависе од тога да ли ће предбележба бити оправдана:
  - ако се предбележба оправда, оснажују се и постају безусловни сви уписи против предбележеног имаоца права, ако су испуњени сви услови;
  - ако се предбележба не оправда у року, предбележба се брише, као и све накнадне предбележбе против предбележеног имаоца права.



# Забележба - појам

- Забележба је упис одређених правних чињеница које могу бити од утицаја на постојање књижних права, односно које су од значаја за заснивање, измену, престанак или пренос стварних права на непокретностима, а која се односе на личност имаоца права, на саму непокретност или на правне односе поводом непокретности.
- Функција: публицитетна – да трећа лица стекну сазнања о постојању одређених чињеница која могу утицати на постојање или промет књижних права.
- Забележба представља упозорење да постоје чињенице о којима треба водити рачуна при ступању у правне односе поводом одређене непокретности јер се забележено може супротставити свим каснијим стицаоцима.

# Забележба – дејство

- Дејство забележбе: упознавање свих лица с забележеном чињеницом, али упис забележбе начелно не спречава даље уписе на непокретности на коју се та забележба односи већ су од уписа забележбе сва располагања имаоца права и уписи у катастру непокретности који су противни сврси уписане забележбе условни и зависе од исхода решавања стварних права на непокретности због којих је забележба уписана – судбина каснијих уписа зависи од наступања правних дејстава забележбе.
- Изузетак: само ако је супротно изричито прописано законом (упис забележбе одлуке о забрани отуђења и оптерећења непокретности спречава даље уписе који се односе на забрањено отуђење и оптерећење непокретности имаоцу уписаног права).

# Забележба - врсте

- Закон о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре (ЗПУКНКИ) наводи листу забележби које се могу вршити – није енумеративног карактера.
- Правилником о катастарском премеру и катастру непокретности детаљније су уређене поједине врсте забележби.
- Можемо их разврстати на различите начине – закон прави поделу забележби на оне које се односе на личност имаоца права, на саму непокретност или на правне односе поводом непокретности.

# Забележба спора

- Представља упис чињенице да се пред судом води спор о праву на непокретности, односно упозорење да је поднета тужба којом се захтева брисање неког (каснијег) уписа (укњижбе) и повраћај у претходно књижно стање.
- Сврха: да се трећа лица обавесте да је укњижба спорна и осујети евентуално отуђење спорног права.
- Могуће је отуђење спорног права и поред забележбе спора, али ће исход зависити од исхода спора – трећа лица се од тренутка забележбе спора не могу сматрати савесним.

# Забележба спора

- У ЗК систему је могло да поднесе само оно лице чије је књижно право повређено укњижењем права неког другог лица:
  - само ако је повређено књижно, не и ванкњижно право, изузеци:
    - Забележба спора у случају одржаја
      - ✓ Захтева је држалац непокретности који је поднео тужбу за признање права својине на основу одржаја против лица уписаног у земљишне књиге
    - Забележба спора у случају заједничке својине
      - ✓ Када је само један супружник уписан као власник на непокретности која је стечена у браку (заједничка својина)
      - ✓ Супружник који није уписан може поднети тужбу за утврђење да је непокретност у заједничкој својини, на основу које суд дозвољава упис забележбе спора
  - само у случају кад је спорно право укњижено, не и када је предбележено, нити против неке забележбе.

# Забележба спора

- У ЗПУКНКИ се набраја случајеве када се уноси забележба спора (дакле, не важе ограничења која су раније важила да мора бити повређено књижно право):
  - Забележба спора по тужби ради утврђења права својине на непокретности
  - Забележба спора по тужби повериоца ради побијања правних радњи дужника којим се располагало непокретношћу у складу са законом који уређује облигационе односе, као и са законом који уређује стечај
  - Забележба спора ради утврђења ништавости, односно поништења правног посла на основу којег је уписано лице које је ималац права у тренутку забележбе, односно његов универзални следбеник
  - Забележба сваког другог спора о праву својине на тој непокретности, ако га је тужилац покренуо јер је на то упућен од стране ванпарничног суда или другог овлашћеног лица
- Забележба се уписује по захтеву странке, а на основу тужбе поднете надлежном суду, односно на основу другог доказа да је покренут поступак чија се забележба врши (исправа за упис).

# Забележба управног спора

- Предвиђено ЗПУКНКИ - Забележба управног спора против другостепене одлуке о упису у катастар непокретности, осим ако се ради о одлуци у управној ствари која за предмет има забележбу спора.
- Постала нарочито интересантна изменом ЗоХ 2015. године када је исправљена неуставна одредба – изворно је ЗоХ предвиђао да је другостепено решење којим се одлучује о забележби хипотекарне продаје „коначно... и извршно и против њега није дозвољена тужба или правни лек“, а изменама је предвиђено да је могуће покренути управни спор против коначног решења о упису забележбе хипотекарне продаје (без суспензивног дејства на поступак намирења).
- Уписана забележба спречава стицање права од лица овлашћеног неправноснажним решењем (уписом) на основу поуздања у регистар.

# Забележба првенственог реда

- ЗПУКНИКИ је не предвиђа, али је предвиђена Правилником о катастарском премеру и катастру непокретности:
  - Уписује се по захтеву имаоца права својине на непокретности који намерава отуђење или оптерећење непокретности, односно упис нове хипотеке на месту раније хипотеке у складу са законом којим се уређује хипотека.
  - Брише се истеком рока по службеној дужности, или истовремено са уписом, односно предбележбом права извршеног уз позивање на забележени првенствени ред.
  - Забележба садржи податке о праву, лицу у чију се корист уписује, року на који се уписује, а ако је у питању хипотека и податак о највишем износу који се обезбеђује.



# Забележба хипотекарне продаје

- Раније – забележба хипотекарне тужбе која је подразумевала да хипотекарни поверилац захтева да се забележи да је поднео тужбу против сопственика хипотековане непокретности.
- Захтева се да сопственик трпи да се непокретност прода како би се поверилац могао наплатити из добијене вредности.
- Постиге се дејство и према каснијим прибавиоцима непокретности.
- Забележба хипотекарне продаје – ЗоХ:
  - Вансудска извршна хипотека;
  - Може захтевати сваки хипотекарни поверилац;
  - Услови (да су прва и друга опомена послате дужнику, сопственику и осталим хипотекарним повериоцима, копије опомене о продаји и копија уговора о хипотеци и изјава да дуг није плаћен);
  - Садржина решења (изричито овлашћење да хипотекарни поверилац може у својству законског заступника власника непокретности да прода непокретност + забрана отуђења и оптерећења).

# Забележбе личних стања имаоца права на непокретности

- Забележба постојања чињенице која се односи на личност имаоца права и која је значајна за могућност или услове располагања:
  - Забележба малолетности
  - Забележба да је лице стављено под старатељство (лишење или ограничење пословне способности)
  - Забележба да је продужено родитељско право
  - Забележба лишења родитељског права
  - Забележба стицања пословне способности пре пунолетства
  - Забележба да је у питању заједничка својина
  - Забележба о брачно-имовинском режиму – постојања брачног уговора односно уговора о деоби имовине између супружника или ванбрачних партнера;
  - Забележба стечаја
- Упис, углавном, има само декларативно дејство (ималац права је пословно неспособан и када се та чињеница не упише у регистре непокретности).
- Исправе за упис – зависи од врсте забележбе (извод из МК, одлука органа старатељства, правноснажна одлука суда...).

# Остале забележбе

- Забележба постојања уговора о доживотном издржавању:
  - Уписује се у корист даваоца издржавања који ће после смрти примаоца стећи својину на непокретности.
- Забележба постојања брачног уговора:
  - Када је на некој непокретности брачним уговором искључен законски режим заједничке својине супружника;
  - Може се уписати када је уговором обухваћена и будућа имовина (у том случају не садржи податке о непокретности јер она тек треба да настане).
- Забележба покретања поступка експропријације:
  - Када је утврђен јавни интерес за експропријацију одређене непокретности;
  - Предлог подноси корисник експропријације;
  - Каснија располагања немају дејства према кориснику експропријације.

# Остале забележбе

- Забележба постојања уговора о концесији:
  - Уписује се када јавни партнер преноси одређена стварна права приватном партнеру – права се преносе у сврху реализације јавног уговора.
- Забележба поступка комасације (нпр. приликом укрупњавања пољопривредних парцела и прерасподеле власништва над њима (смањује се број парцела));
- Забележба да је у току поступка комасације комисија утврдила промену имаоца права на парцели;
- Забележба својства културног добра:
  - Установа заштите захтева упис;
  - Забележба има практичан значај јер је прописан посебан режим вршења својинских овлашћења.
- Забележба одлуке суда о привременом одузимању имовине, донете у складу са законом који уређује одузимање имовине проистекле из кривичног дела;

# Остале забележбе

- ❑ Забележба реституције - поступка који може да доведе до повраћаја одузете имовине у натуралном облику;
- ❑ Забележба постојања заложног права на покретној ствари, које је регистровано у регистру залогe 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 органу који је надлежан да по службеној дужности покрене одговарајући поступак за њено поништавање, односно укидање, као и јавном тужиоцу;
- ❑ Забележба да је достављена исправа за упис по службеној дужности, односно да је поднет захтев за упис у катастар непокретности (по захтеву странке);

# Остале забележбе

- Забележба да је достављена исправа за упис по службеној дужности, односно да је поднет захтев за упис у катастар непокретности;
- Забележба да првостепена одлука није коначна:
  - Врши се на дан када је надлежна служба за катастар донела првостепено решење којим је упис дозвољен;
  - Подразумева да је могуће поднети жалбу и да се до коначности решења неће одлучивати по новом захтеву за упис;
- Забележба да првостепена одлука није правноснажна:
  - Ако жалба на првостепено решење није изјављена, протеком рока решење постаје коначно и правноснажно;
  - Ако је уложена жалба на првостепено решење, о њој одлучује другостепени орган, те решење постаје коначно, али не и правноснажно – тада се уписује ова забележба и значи да се може покренути управни спор;
  - Брише се ако се у одређеном року не покрене управни спор (а ако се покрене, уписује се забележба о управном спору).
- Забележба о решењу о извршењу:
  - поверилац стиче право на намирење из непокретности чак и ако се промени власник.

# Поступак уписа у катастар непокретности

- Надлежност за вођење поступка;
- Покретање поступка – начело официјелности;

## **1. Покретање поступка уписа по службеној дужности.**

Надлежна СКН поступак уписа покреће по службеној дужности: 1) одмах пошто јој исправу подобну за упис достави *обвезник доставе*; 2) по ступању закона на снагу (односно у прописаном року) ако се упис у катастар непокретности врши по сили закона којим је прописан безусловни упис без доношења решења; 3) на основу образложеног предлога надлежног органа, када утврди или сазна да је поступак неопходно покренути у интересу странке или ради заштите јавног интереса.

# Поступак уписа у катастар непокретности

- **2. Покретање поступка уписа захтевом странке.** Странка може поднети захтев за упис у катастар непокретности путем е – шалтера, преко професионалног корисника – адвоката.
- **Одлучивање о упису** - редослед одлучивања - начело првенства.
- **Провера испуњености услова за упис** - начело законитости.
- **Решење о упису** - првостепено – доноси служба катастра непокретности;
- **Жалба** – о жалби одлучује Републички геодетски завод;
- **Судска заштита** - управни спор се може водити против другостепеног решења донетог по жалби.