

УПИСИ У РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ – ПРЕДБЕЛЕЖБА И ЗАБЕЛЕЖБА

доцент др Снежана Дабић Никићевић

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:
 - уписана непокретност (изузетак објекти у изградњи и посебни делови објекта у изградњи);
 - књижни претходник (изузеци: ако се докаже правни континуитет до уписаног претходника; када се врши упис права на новоизграђеном објекту или стану стеченом уговором о откупу стана; изузетак из праксе РГЗ у корист хип. пов.)
 - табуларна исправа (приватна или јавна, услови: форма, видљива кауза, несумњива, означање непокретности, идентификација лица и датум и место сачињавања)

Предбележба – појам и услови

- Процесне:

- захтев овлашћеног лица
- 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
 - Предбележба се оправдава отклањањем разлога због којег није извршен упис стварног права.
 - 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
 - у пракси ретка, искључиво на захтев инвеститора
 - оправдава се тиме што се објекат (посебни делови објекта) упишу у катастар непокретности на основу правноснажне употребне дозволе – предбележба се претвара у право својине

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.

Предбележба у ЗоХ

- Чл. 56 Закона о хипотеци из 2005. године предвиђена је могућност предбележавања нове хипотеке која, међутим, по својој суштини ни на који начин не представља предбележбу као један од уписа предвиђен прописима о регистрацији ствари и права на непокретностима.
- Реч је заправо о условном упису нове хипотеке – нова хипотека се не предбележује већ се књижи, али је укњижба (упис) условна.
- Нова хипотека може, на захтев власника непокретности, да се упише на месту већ уписане хипотеке, са истим првенственим редом и до износа потраживања обезбеђеног већ уписаном хипотеком.
- Услов је да се стара хипотека испише у року од годину дана од дана када је дата дозвола за упис нове хипотеке, на захтев власника непокретности или повериоца у чију корист је уписана нова хипотека.
- Уколико се стара хипотека не испише у року од годину дана, нова хипотека се исписује по службеној дужности (закон погрешно наводи „по самом закону“).
- Уколико постоји и натхипотека на старој хипотеци, неопходно је да се и она испише.
- Ако је стара хипотека заједничка (заснована на више непокретности), мора се исписати из свих регистара непокретности у којима је уписана.

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.
- Начелно, није упис којим се стичу права (али изузетака је раније било, нпр. забележба извршивости за судску хипотеку – стицање судског заложног права);

Забележба – услови

- Начелно, морају бити испуњени општи услови за упис, али је раније било изузетака:
 - за забележбу првенственог реда није била потребна табуларна исправа, али се оверавао потпис на захтеву за упис забележбе;
 - за забележбу спора се није тражила табуларна исправа ако се захтевала пре подношења тужбе (морао се покренути спор у одређеном року).
- Постоје и посебни услови за упис који зависе од конкретне забележбе.
- Неке процесне забележбе врше се *ex officio*, и без доношења посебног решења.

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
 - ✓ Не захтева се повраћај у пређашње стање
 - 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 ЗПУКНИКИ 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 забране оптерећења и отуђења

- Забележба која иначе служи томе да покаже трећим лицима да је сопственику или забрањено располагање непокретношћу или да ће коначно дејство таквог располагања зависити од наступања разлога због којих се тражио упис забележбе (нпр. да се поверилац намири из вредности непокретности).
- Различити разлози зашто се уносила – понекад у интересу друштвене заједнице (нпр. да сопственик коме је додељено земљиште не прода то земљиште – што је делом и у његовом интересу, да га заштити од пренагљених отуђења), понекад и у појединачном интересу (нпр. у извршном поступку, да дужник не би оштетио повериоце).
- Сврха: да упозори прибавиоца да сопственик не може слободно располагати непокретношћу.
- Разлика од забележбе спора: постојање права својине није спорно, али се непокретност не може отуђити/оптеретити.

Забележба забране оптерећења и отуђења

□ Дејство забележбе:

- Раније решење - зависила од конкретног разлога зашто је забрана донета:
 - Ако је нпр. пољопривредно земљиште додељено сопственику без земљишта да га обрађује, није се могло продати/дати у закуп/заложити/поклонити/разменити – такав посао се сматрао ништавим;
 - Ако је донета као привремена мера у извршном поступку, не спречава располагање непокретношћу – такав посао није ништав, али је поверилац сопственика могао да тражи намирење и из непокретности;
- ЗПУКНКИ – забележба спречава даље уписе који се односе на забрањено отуђење и оптерећење непокретности.

Забележка првенственог реда

- Сопственик непокретности тражи да се упише првенствени ред за неки будући упис — кад хоће да прода непокретност или да се на њој конституише хипотека, у корист будућег купца односно хипотекарног повериоца.
- Забележка се тражи пре закључења уговора (нпр. тражилац кредита иде у банку са изводом из земљишних књига да је забележен првенствени ред).
- Забележбу може да тражи и хипотекарни поверилац — када намерава да уступи своје потраживање или да тражи брисање потраживања.
- Сврха: да би се повериоцу обезбедило повољније место и да би му се пружио обезбеђење да његово потраживање неће бити доведено у питање.
- У ЗК систему је временски била ограничена:
 - општи рок 60 дана;
 - посебни рок од годину дана ако се уписује у корист будућег хипотекарног повериоца.

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 првенственог реда из ЗоХ

- Заправо је реч о забележби задржавања првенственог реда
- Сопственик непокретности захтева да се (уместо брисања) на место старе хипотеке забележи првенствени ред за упис нове хипотеке до износа потраживања обезбеђеног старом хипотеком, у року од 3 године од уписа забележбе.
- Услови:
 - потраживање је престало – власник може уз захтев за испис да захтева забележбу првенственог реда за упис нове (будуће) хипотеке
 - до износа потраживања обезбеђеног старом хипотеком
 - на месту које је имала стара хипотека
 - у року од 3 године од дана када је забележба била дозвољена
- Забележба производи дејства и према каснијим стицаоцима права на непокретности – док не истекне рок.
- Могуће је задржати првенствени ред и ако дође до брисања две или више хипотека које у рангу долазе једна иза друге.
- Омогућава власнику да у периоду од 3 године тражи новог финансијера.

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 залог 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 првостепена одлука није коначна:**
 - Врши се на дан када је надлежна служба за катастар донела првостепено решење којим је упис дозвољен;
 - Врши се по службеној дужности;
 - Подразумева да је могуће поднети жалбу и да се до коначности решења неће одлучивати по новом захтеву за упис;
 - Брише се по службеној дужности даном коначности.
- **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;
 - Стиче се првенствени ред.