

Zemljišnoknjižno pravo, 1933.

Sadržaj

Predgovor

Kratice

I Uvod

1. Lični ili stvarni kredit
2. Historija zemljišnih knjiga
3. Današnji sistem zemlj. knjiga
4. Zemeljišnoknjižno pravo

II Opšti deo

5. Zemljišna knjiga u opšte
6. Definicija zemljišne knjige
7. Vrste zemljišne knjige
8. Sastav zemljišne knjige
 - 1) Glavna knjiga
 - 2) Zbirka isprava
 - 3) Zbirka kat. planova
9. Osnivanje zemlj. knjiga
 - 1) Osnivanje uopšte
 - 2) Osnivanje u užem smislu
 - 3) Ispravljanje zemlj. knjiga
 - 4) Dopunjavanje i obnavljanje zemlj. knjiga

A. Materijalno zemljišnoknjižno pravo

10. Upisi:

- 1) U opšte o upisima
- 2) Objekti upisa
- 3) Legitimacija za upis
- 4) Nadležnost za upis
- 5) Isprave
- 6) Pravni naslov
- 7) Vrste upisa:
 - 1) Uknjižba
 - 2) Predbeležba
 - 3) Zabeležba
- 8) Opseg upisa
- 9) Svrstavanje upisa:
 - 1) Prvenstveni red
 - 2) Ustupanje prv. reda

11. Knjižna prava:

- 1) Vlasništvo
- 2) Založno pravo
- 3) Služnosti
- 4) Realni tereti
- 5) Pravo otkupa i prekupa
- 6) Porabna prava

B. Formalno zemljišnoknjižno pravo

12. Načelo postupka
13. Molbe i prilozi
14. Rešavanje podneska
15. Upisivanje
16. Rekursi

347.235.11
(035)

Dr. FERDO ČULINOVIĆ

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO

BEograd 1933

ŠTAMPARIJA „PLANETA“ - DOBRAČINA 55

Dr. FERDO ČULINOVIC



ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO



BEOGRAD 1933

ŠTAMPARIJA „PLANETA“ - DOBRAČINA 55

PREDGOVOR

Zemljišnoknjižnom pravu ne pridaje se ni iz daleka ona pažnja, koju to pravo zaslužuje prema njegovom položaju u sistemu našeg pozitivnog prava, a osobito po zadaći i predmetu, kojeg obrađuje.

Premda se danas opetovano naglašava potreba realnog kredita i njegove stabilizacije, makar da je očita težnja za imobilizacijom kapitala, kao da se neopazice prelazi preko ove grane našeg prava, koja reguliše stabilnost pravnih odnosa na nekretninama i realnog kredita naročito.

Zemljišnoknjižno pravo ima nesumnjivo sve odlike i osobine zasebne pravne discipline, ali dok se mnogim neznatnijim grupama to olako priznaje, dotle se našoj pravnoj disciplini ovo s nepravom osporava.

U našoj pravnoj literaturi o tom pravu jedva da se čuje po koji usamljeni glas. Ipak naročito ugledno mesto zauzima udžbenik d-ra M. Košutića. No kako je ta knjiga bazirana na starom, ukinutom zemljišnoknjižnom pravu, ona više ne može sasvim zadovoljiti potrebe teorije i prakse. Pokušao sam, makar u ovom skromnom obliku, da tome pomognem. Za prvo bar vreme ipak će nekako poslužiti ovaj sistematski pregled naše pravne discipline. A ja ću biti zadovoljan izazove li ovaj moj rad bolje i korisnije radove iza mene.

Zahvaljujem osobito prijateljima Vinku Markoviću gr. direktoru Min. pravde, koji je omogućio izdanje ove knjige i d-ru Ivi Matijeviću sudiji na radu kod Min. pravde, čije su mi stručne primedbe češće koristile,

Pisac,



KRATICE:

Arhiv	= „Arhiv za pravne i društvene nauke“, Beograd.
B.G.B.	= Bürgerliches Gesetzbuch, austr. o.g.z.
B.G.Bl.	= Bundesgesetzblatt.
Grpp.	= Građanski parnični postupnik, Zakon o građanskom sudskom postupku.
Grünh.	= Grünhuts-Zeitung für das Privat- und öffentliche Recht des Gegenwart.
Grunt. vj.	= Gruntovničarski vijesnik, Zagreb.
G.s.p.	= Građanski sudski postupnik za Srbiju.
Geller	= Geller, österr. Centralblatt für die.
Gl.U.	= Glaser-Unger-Walter, Sammlung von civilrechtlichen Entscheidungen des obersten Gerichtshofes.
Glasnik	= „Glasnik advokatske komore“ Novi Sad.
Jur. Bl.	= Juristische Blätter.
Jur. Ztg	= Juristische Zeitung.
Mjes.	= „Mjesečnik pravničkog društva“, Zagreb.
Notzt.	= Zeitschrift für Notariat und freiwillige Gerichtsbarkeit.
o.g.z.	= austr. opšti građanski zakonik.
Pffaf-Schey	= nastavak Glaser-Ungerové zbirke odluka
Posl.	= Poslovník za sudove prvog i drugog stepena
Prav.	= „Pravosude“, časopis za sudsku praksu, Beograd.
Pzk.	= Pravilnik za vođenje zemljišnih knjiga
Spruch-rep	= Spruchrepertorium des obersten Gerichtshofes.
Up.	= Uputstvo za prvo osnivanje zemlj. knjiga br. 70760/30.
Z.k.	= Zemljišna knjiga.
Zik.	= Zakon o izvršenju i obezbeđenju.
Zozd.	= Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga.
Zzd.	= Zakon o zemljišnoknjižnim deobama, otpisima i pripisima.
Zzk.	= Zakon o zemlj. knjigama.

ISPRAVKE:

Na str.	2 redak	18 odozdo	mesto „Sraité“	treba „Trait“
„ „	2 „	18 „	treba ispred „Die geschichtliche“	umetnuti „A. Randa“,
„ „	2 „	9 „	„Grundbuchsgesetze“	treba „Grundbuch“,
„ „	2 „	2 „	„Sulo“	treba „Sullo“,
„ „	5 „	3 „	„stvar“	treba „stvari“,
„ „	5 „	4 „	„mobilizacijom“	treba „mobilizacijom“,
„ „	22 „	7 odozgo	„obuhvata“	treba „dolaze“
„ „	25 „	11 „	„privatno“	treba „privato“,
„ „	25 „	18 „	„rauš“	treba „rauch“,
„ „	25 „	15 odozdo	treba k broju 5 dodati znak „§“	
„ „	35 „	13 „	brisati početnu rečetku „ili“	
„ „	35 „	14 „	mesto „dozvolio“	treba „odredio“,
„ „	35 „	15 „	„mišljena“	treba „mišljenja“,
„ „	48 „	11 „	„podnese“	treba „podnesu“,
„ „	60 „	15 „	„samo uverenje uravnoteženja“	treba „kao upotrebu upraviteljstva“,
„ „	64 „	18 „	„osnivanje“	treba „osnivanje“,
„ „	72 „	9 odozgo	„Baratsch“	treba „Bartsch“,
„ „	81 „	11 odozdo	„proteže“	treba „odnosi“,
„ „	114 „	19 „	„1“	treba „8“,
„ „	149 „	2 odozgo	„rasporednog“	treba „razdeobnog“,
„ „	149 „	11 „	„pravno“	treba „pravne“,
„ „	149 „	15 odozdo	„karakter“	treba „karakter“,
„ „	159 „	18 „	„neotdive“	treba „neotudive“,

SADRŽAJ:

	Strana
Predgovor	III
Kratice	V

I UVOD

§ 1 Lični ili stvarni kredit	3
§ 2 Historija zemljišnih knjiga	6
§ 3 Današnji sistem zemlj. knjiga	12
§ 4 Zemljišnoknjižno pravo	20

II OPŠTI DEO

§ 5 Zemljišna knjiga u opšte	25
§ 6 Definicija zemljišne knjige	34
§ 7 Vrste zemljišne knjige	37
§ 8 Sastav zemljišne knjige	40
1) Glavna knjiga	42
2) Zbirka isprava	48
3) Zbirka kat. planova	50
§ 9 Osnivanje zemlj. knjiga:	
1) Osnivanje uopšte	55
2) Osnivanje u užem smislu	58
3) Ispravljanje zemlj. knjiga	65
4) Dopunjavanje i obnavljanje zemlj. knjiga	68

III SPECIJALNI DEO

A. MATERIJALNO ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO

§ 10 Upisi:	
1) U opšte o upisima	75
2) Objekt upisa	79

	Strana
3) Legitimacija za upis	82
4) Nadležnost za upis	88
5) Isprave	89
6) Pravni naslov	97
7) Vrste upisa:	
1) uknjižba	100
2) predbeležba	104
3) zabeležba	111
8) Opseg upisa	114
9) Svrstavanje upisa:	
1) Prvenstveni red	121
2) Ustupanje prv. reda	125
§ 11 Knjižna prava:	130
1) Vlasništvo	132
2) Založno pravo	133
3) Služnosti	156
4) Realni tereti	162
5) Pravo otkupa i prekupa	165
6) Porabna prava	165

B. FORMALNO ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO

12 Načelo postupka	172
13 Molbe i prilozi	176
14 Rešavanje podnesaka	182
15 Upisivanje	194
16 Rekursi	199

I. UVOD

Literatura: Aussez — Darstellung der Landtafel u. Grundbuchsordnung in Oester., Wien u. Klagenfurt 1847, Bartsch. dr. H. — Landtafel in ihrer gegenwärtiger Gestalt 1893, Burckhardt — System d. österr. Privatrechtes, 3 deo, Besitz u. Grundbuchsrecht, 199 Czychlarz — Zur Geschichte des bürgerl. Besitzes i böhm. mähr. Landrechte, Grünh. Zgt. X. sv. 263—303, Čulinović dr. Ferdo. — O zemljišnoknjižnim upisima Zagreb 1930, (izdanje društva gruntovničara), — Komentar zemljišnoknjižnih zakona (Uvod), Beograd, 1931, — Komentar Zakona o izdavanju tapija, 1932, (uvod), — Baštinsko pravo tapijskog sistema, Zagreb 1931, — O upisima u zemlj. knjigu, „Arhiv za pravne i društ. nauke“ knj. XXII—XXXIX sv. 5 i 6, — Gruntovno pravo, gruntovnica i gruntovničari, „Gruntovničarski vjestnik“, 1931, br. 5—6 i sl. — Zemljišna knjiga i njeno osnivanje, Beograd 1931, Demuth — Geschichte der Landtafel in Mähren Brno 1875, Domin-Petrushevecz - Neuere öster. Rechtsgeschichte, Wien 1869 (Manz), Emler dr. K. — Reliquiae tabularum terrae regni Bohemiae anno 1541 igni consumptarum, Pragae 1870, Haan — Studien über Landtafelwesen, 1886, Hillbricht — Ueber d. Landtafelwesen im allg. und mit bes. Rücksicht auf Galizien, Jurist, XV, str. 177—198, Holtzendorf — Enzyklopädie der Rechtswissenschaft, II deo, Rechtslexikon, Leipzig 1870, Joksimović — O baštinskim knjigama, Beograd 1905, Kaserer dr. R. — Wien 1874. Klepsch — Das öster. Tabularrecht 1862, Košutić dr. Mirko — Gruntovno pravo, Zagreb 1910, Krasnopolsky — Studien, Grünh. ztg. XV. str. 124 i sl., Krainz-Pfaff — System d. öster. allg. Privatrechtes, Wien, 1893, I deo § 189—192, Marković dr. Lazar — Gra-

đansko pravo, I knjiga, Opšti deo i stvarna prava, Beograd 1922, — Hipotekarno pravo, Beograd 1911, — Die Grundbesitzverhältnisse in Serbien, Stuttgart 1909, Marković Tasa — Kritička ocena Zakona o izdavanju tapija, Beograd 1931, Mascher — Das deutsche Grundbuch und Hypothekewesen, Berlin 1869, Masovčić — Il diritto tavolare 1897, Maasburg — Die Entwicklung des Institutes der öffentl. Bücher im Böhmen 1887, Nemethy — Das öster. Grundbuch u. Executionsrecht von 1844 bis 1898, Neuhold — Das öster. Grundbuchswesen 1904, — Das Institut der Grundbücher, Notz 1901, br. 22—29, — Handbuch über d. Grundbuchswesen, 3 izd. Wien 1892, Ogonowsky — Erörterung über die Theorie des Tabular-eigenthums, Ger. Ztg. 1877, br. 68, Offenhuber — Das öffent. Buch, IV, 1900, — Das Institut der Grundbücher, Not. Ztg. 1901 sv. 22—29, Pavlović Đorđe — Hipotekarno pravo u knežev. Srbiji, Beograd, 1864, Perić Živojin — Građ. pravo, Specijalan deo, Stvarno pravo, Beograd 1922, Prädari C. — Das Grundbuch, u „Rechtsvergleichendes Wörterbuch Berlin 931, III sv., § 1, str. 786 i sl., — Die Grundbuchsordnung von 24 März 1897, Berlin 1913, Planiol, Sraite élémentaire, 8 sv., Die geschichtliche Entwicklung des Instituts der öffentl. Bücher im Oester. u. „Zeitschrift für Privat und öffent. Recht, 1879, V sv. Rul Josip — Historija zemlj. knjige, Zagreb 1931, Rušnov-Posilović — Tumač općemu austr. Građ. zakoniku, I—II, 1 deo, str. 397 i sl, Ruždić dr. M. — Pouzdanje u zemlj. knjigu i ovršna sticanja, u „Pravosuđu“ časopisu za sudsku praksu, 1932, sv. 11 str. 664 i sl., Schmikovsky — Das öffentl. Grundbuchsgezet, 2 ihd. 1882, Siegel — Deutsche Rechtgeschichte, 3 izd. str. 410, Stubenrauch — Commentar zum öster. allg. bürg. Gesetzbuche, VIII izd. 1903, Schopf — Die Grundbuchsverfassung 1936, Weiss E. — Zur Geschichte des Realfolliums und d. Hauptbuchsystems, Festschrift, 1911, II sv. str. 509 i sl., — Pfandrehtliche Untersuchungen, 1910, Zannella — Sulo stato delle ipoteche in Dalmazia da tempi antichi fino al presente, 1850.

§ 1 LIČNI ILI STVARNI KREDIT

U stalnom traganju za boljom ispašom i lovištem nomadi i nisu mogli spoznati osobitu vrednost nekretnina. Prvu spoznaju njihove stvarne vrednosti donela su stalna naselja i potreba da se pored sve slabijeg lova nađu i druga sredstva za ishranu. Otimadžina i sila pojedinaca nije mogla uvek ostati zaštita i sigurnost pred napadačem. Zaštita stečenoga nije uvek mogla biti samo snaga pojedinaca. Radi toga je stvaranje pravno organizovane društvene sile bila sasvim razumljiva želja kako onih koji su što otimadžinom stekli tako i onih koji su strepeli pred novim nasiljima. Sa stalnim naseljima u pravno uređenoj zajednici nekretnine su dobile najzad svoj osobiti karakter naročito iza kako su sticajem prilika postale baza stvarnog kredita.

Makar da društvena zajednica i nije neka altruistička tvorevina, nesumnjivo je da je uzajamnost kod nje osobito važan momenat. Ma koliko da je koji pojedinac samoživ i nastran, uvek će i kod njega život izazvati potrebu da zatraži pomoć od svojih bližnjih. Ako je netko pružio ovu pomoć bez očekivanja povrate danoga, tada je to milostinja, davanje iz samilosti. Takva davanja nisu u ovaj čas ni od kakvog osobitog značaja za naša rasmatranja. Jer kredit je upravo i karakterisan verom u povratak onoga što je drugomu dano. Ako sigurnost za povratak leži u uverenju o čvrstini karaktera i zadane reči odnosnog dužnika, ako mu je dakle baza debitorova osoba tada govorimo o ličnom kreditu. Ako se ta sigurnost zasniva na vrednosti izvesne stvari, koja jamči za povratak danoga, tada je to stvarni kredit. Dok milostinja ne svara između pojedinaca nikakav pravni odnos, dotle je kreditno davanje istaknuto

baš stvaranjem pravnog odnosa između stranaka, naime zahtevom za povratak danoga s druge strane.

Usprkos tvrđenja nekih pisaca teško bi mogli s pozitivnošću ustvrditi da je prvotno prevladavao lični kredit, a da je stvarni kredit nadošao istom kasnijim razvojem gospodarskih prilika, dakle da bi realni kredit bio nešto nametnuto i quasi strano ljudskoj prirodi. Ima pisaca, koji se oduševljavaju idejom da je navodno kod starih Slavena vladao skoro isključivo lični kredit. Možda je to kod naših starih izvesno vreme zaista i bilo, ali posmatramo li egoističku ljudsku prirodu možemo s opravdanošću da posumnjamo u osnovanost ove lično mi simpatične tvrdnje. Retko da su ljudi ikada bili bolji nego li su danas. Možda je to tvrđenje samo rezultat one dosta ubedljive tradicije o „starom zlatnom vremenu“, ali ta je pretpostavka suviše slabo dokumentovana, a da u nama stvori uverenje o pozitivnosti istaknutoga.

Lični je kredit koliko pohvalna toliko i retka pojava karakterisana više ličnim vezama, nego li drugim razlozima. U današnjoj posleratnoj trci za brzim i neskrupuloznim bogaćenjem lični je kredit danas toliko redak da se i ne može nazvati nekim faktorom narodnoga gospodarstva i privrede. Kredit se dakle sveo samo na garanciju stvari, na stvarni kredit.¹⁾

Nije sporedno da li je podloga stvarnog kredita pokretna ili nepokretna stvar. Pokretnina je često dragocenija od mnoge nekretnine, ali je neosporno i to da se pokretnina lakše oštećuje i gubi nego li nepokretna stvar. Tržne su cene vrlo labilne, a usled toga nestaje i sigurne baze za kalkuliranje verovatne približne granice zaštite poverioca pred mogućom neisplatom danog zajma, resp. nepovratom danoga u opšte. Skoro je ista pojava i u slučajevima kada je baza stvarnog kredita koja dragocenost, pa i strana valuta. Promene kurzeva za robu i valutu toliko su

¹⁾ G. A. Leist-Privatrecht und Kapitalismus, GZ 1911, br. 44, Krainz-Pfaff-System, I, § 189, str. 513 Burckhardt-system, III, §§ 159—192.

česte i velike da je teško moguća stabilna kalkulacija verovatnosti buduće vrednosti i probabiliteta ove kreditne osnove. Dok je s jedne strane tako za kreditora, s druge strane nije ništa bilje ni za dužnika, jer su kod zalaganja pokretnina dužnici za sve vreme lišeni poseda i uživanja svoje stvari,²⁾ a time se nanaša šteta i samom narodnom gospodarstvu, jer je tuđin tuđoj stvari uvek stran.

Nasuprot ovim nezgodnim stranama kod zalaganja pokretnina moramo ustanoviti mnoge očite prednosti kod slučaja s nekretninama. Nepogoda i nerodica istina mogu oštetiti zemlju, mogu je za dugi niz godina i onesposobiti za privredu, ali tlo ipak ostaje. Posve ga može uništiti samo stihijaska elementarna nepogoda. Takve se neprilike ne mogu predvideti a ni uzimati u rasmatranje, barem ne u ovim slučajevima. Promene kurzeva svakako utiču i na vrednost nekretnina, ali ona ipak ostaje u najvećoj meri pošteđena od katastrofalnih potresa i neprilika, koje sa sobom donasaju nesavesni spekulativni pothvati, barem u onom opsegu kako se to događa kod pokretnina. Mora se napomenuti da su u današnjoj svetskoj krizi i nekretnine duboko zahvaćene ovim velikim poremećajem vrednota, ali se mora priznati da su nekretnine usprkos svega ipak ostale srazmerno dosta povoljni kreditni osnov.

Radi tih svojih osobina nekretnine su već dosta rano postale najpouzdanije merilo verovatnoće rentabiliteta i pokrića za dane vrednote³⁾. U prvoj fazi narodnoga gospodarstva svakako su važnije nekretnine. Kod nomada nekretnine nemaju nikakve trajne, niti neke osobite važnosti. Istom u kasnijem razvoju društvenog života s razvojem zemljoradnje, nekretnine postaju vidan faktor u narodnom gospodarstvu, da s novčanim gospodarstvom dobiju osobitu važnost za sav društveni život. Očito je da će neket-

²⁾ U ovaj mah ne dolazi u obzir težnja za mobilizacijom hipoteke, t. j. njenim proširenjem i na izvesne pokretne stvari, pr. na brodove, avione, automobile, čak i na stoku.

³⁾ Krainz Pfaff-System, I, § 189.

nine to i dalje ostati, pa makar kakav oblik uzela proizvodnja i privreda u našem društvu. Osobito u današnje vreme industrijalizacije privrede postale su nekretnine ne samo važan, nego i presudan faktor proizvodnje i privrede.

Kredit je glavna poluga današnjega gospodarstva, pa je stoga i razumljivo intenzivno nastojanje svake države da se kreditna osnova što više konsoliduje i stabilizuje. Ne može biti sigurnog prometa dobara onde gde ta kreditna osnovica nije stabilizovana, da je isključena svaka mogućnost sumnje u njenu postojanost i veritet. Takvu pouzdanost i konstantnost mogu ovoj kreditnoj osnovi dati samo dobro i moderno uređene zemljišne knjige. Razvijen privredni život i sredjeno narodno gospodarstvo zahteva neminovno sređene i tačne zemljišne knjige, koje su najizrazitiji i najsavršeniji instrument realnog kredita.

§ 2 HISTORIJA ZEMLJ. KNJIGA⁴⁾

I u vreme nomadskog života bilo je trgovine i izmene dobara, no ona je bila skućena na neposrednu izmenu traženih produkata i s toga ograničena na najmanje moguću meru. Tekar za agrikulturnog stanja razvilo se gospodarstvo jače i stabilnije. Pojačana privreda tražila je nove puteve i sigurnije načine i sredstva. Razumljivo je odatle da se davno već pre Solona i Dvanaest ploča moralo posvećivati nešto više pažnje nekretninama nego li pokretninama.

⁴⁾ *Rul*, op. citat., dr. Čulinović — O upisima u zemlj. knjigu, I pogl., *Czychlarz* — Zur Geschichte d. bürgerl. Besitzes in böhm.-mähr. Landrecht, Grunh. Ztschr., X, str. 81 i sl., *E. Weiss* — Pfandrechtliche Untersuchungen, II, str. 34 i sl., — Zur Geschichte d. Realfoliums u. d. Hauptbuches, Festschrift, 1911, str. 509 i sl. *Randa* — Geschichtliche Entwicklung d. Instituts d. öffentl. Bücher in Oester., Grunh. Ztschr. VI, str. 81 i sl. *Maasburg* — Die Entwicklung d. Instituts der öffentl. Bücher in Böhmen, 1877, *Stubenrauch* — Comm., I, str. 549 i sl. *Haan* — Studien über Landtafelwesen, str. 13 i sl.

Nisu istina postojali u to vreme i neki zasebni oblici pravnih poslova o sticanju, prenosu, ograničenju i utruću prava na nekretninama, ali je jasno da je država već za rana nastojala da zavede neku vrstu kontrole ili da jače istakne pravne poslove u vezi s nekretninama. Da je tako moralo biti upućuju nas na to oni agri limitati et arcifinii, agrarne reforme staroga Rima⁵⁾, rimski ager divisus et assignatus, ager viritanus, a osobito sama ustanova censusa jer se radi vectigala moralo svako zemljište izmeriti i popisati, držati u evidenciji i nekretnine i njihov ovlašćenike. Takvih je zemljišnika svakako bilo i pre istaknutog perioda. Tako pišu i o počecima zemlj. knjige A. Randa napominje da su već u starom Egiptu Egiptu za faraona Sesostrisa (oko 1950 g. pre Krista) geometri (zvani harpedonapti) popisali svu zemlju oko Nila, kako bi se posle poplave lako moglo uspostaviti ranije posedovno stanje. Sudeći prema vrelima i stari su Grci imali nekakav zemljišnik. Njihov popis zemljišta i njihovih vlasnika bio je izrađen na čempresovim dašćicama⁶⁾. Pri tačnijim traganju dalo bi se takvih tragova zemljišnika naći i u drugim zemljama starog Orijenta, jer je očito da su se morali voditi neki zemljišnici u tim naprednim i uređenim zemljama. Taj državni nadzor i evidentovanje pravnih odnosa u vezi s nekretninama ispočetka je svakako bio isključivo fiskalnog karaktera, i njihovi upisi nisu stvarali nikakva prava, koje dotle ne bi i inače postojalo. I ako te evidencije nemaju dakle nikakve osobite veze s današnjom zemlj. knjigom, ipak ih makar u nekoliko možemo nazvati pretečama moderne zemlj. knjige. U tim popisima vidimo prvi pokušaj pravno uređene zajednice da pod svoju kontrolu stavi nekretnine i pravne poslove s njima u vezi. To je baza s koje su se tokom vremena pod uticajem prilika i potreba prometa razvile zemlj. knjige do današnjeg njihovog oblika.

⁵⁾ Cic., De rep., 2, 9, 14.

⁶⁾ *Rul*, Op. citat., str. 13.

Ni u klasičnom rimskom pravu nije bilo neke posebne forme za sticanje, promenu ili utrućenje prava na nekretninama⁷⁾. Način sticanja prava bio je jednak za pokretne kao i za nepokretne stvari. I nekretnine su se dakle u glavnom sticale samom predajom. Tradicionibus..... dominia rerum, non nudis pactis transferruntur⁸⁾. Često se u vrelima može naići na isticanje da nema nikakve razlike u pogledu sticanja prava na pokretnim i nepokretnim stvarima⁹⁾.

No usprkos ustaljenoj rimskoj tradiciji ipak se nekretninama posvećivalo i onda nešto više pažnje nego li pokretninama. Promet se sve više razvijao i potreba za realnim stabilnijim kreditom osećala se sve to više. Pored tradicije ustalio se običaj da se sigurnosti radi o svim pravnim, specijalno kreditnim poslovima sastavljaju isprave i one su iscrpljivale raniju formu tradicije, investituru, traditio per charitulum. Kako su učestale mnoge zloupotrebe pri sastavljanju, osobito pri datiranju tih isprava, to je imper. Leon I Veliki (457—474 g.) u drugoj godini svoje vladavine izdao edikt uređujući način i dokaznu snagu isprava o pravnim poslovima s nekretninama. Od tada su isprave za slučaj spora između stranaka imale punu dokaznu snagu samo onda ako su bile sastavljene pred javnom vlašću, pred određenim za to magistratom¹⁰⁾, dakle kada je isprava bila upisana u zvanične registre¹¹⁾ ili ako je isprava sastavljena van magistrata ali da njenu istinitost potvrđuju tri svedoka njihovim vlastoručnim potpisima¹²⁾. Tim se upisima nisu stvarala nikakva nepostojeća prava, nego se egzistentnom pravu samo pojačala dokazna zaštita u slučaju procesa¹³⁾. U tom ediktu Leona I

⁷⁾ Kaserer- Die Reichsgesetze vom 6 Febr. 1869, u 25 Juli 1870 über d. Grundbuch mit Materialien, (1874), str. 167

⁸⁾ L. 20, C. De pactis, 2, 3. Dioclet. et Maxim.

⁹⁾ Inter pignus et hypothecam tantum nominis sonus differt — Ulp. L. 5, § I, D. de pignore, 20, I.

¹⁰⁾ Koji se zvao tabularius.

¹¹⁾ Acta publice confecta.

¹²⁾ Acta quasi publice confecta.

¹³⁾ Iustin., II, C., qui potiores in pignore, 8, 17 Imper, Leo.

mogao bi se nazreti početak pravne snage javnih registara o nekretninama. I ako ti registri nisu imali nikakav konstitutivni karakter, oni su ipak bili važan faktor u privredii i začetnici kasnijih hipotekarnih knjiga, jer su kreditorima upisi u te registre davali ipak koliko toliko izvesnu jasnoću i pouzdanost u kreditnim poslovima i namerama.

Iza propasti zapadnorimskog carstva ni karakter ni oblik upisa nije se kroz više vekova ništa promenio. U mnogim zemljama srednje Evrope tražio se istina ovaj upis u javne knjige samo radi veće sigurnosti i dokazne snage inače pravno veperfektnog posla¹⁴⁾. U doba opšte pravne nesigurnosti isprave su se samo deponovale kod javnih mesta cum fide publica.

S vremenom je ovo pismeno očitovanje stranaka postalo neophodno potrebno za samo stećenje prava. Sama predaja pred javnom vlašću sastavljene isprave zamenila je raniju tradiciju. Običaj sastavljanja isprava pred javnim vlastima postao je samim elementom odnosnog pravnog posla. Pojavilo se uverenje da je takvo sastavljanje isprava potrebno za samu pravnu važnost odnosa pravnog posla. Pod uticajem germanskog prava razvio se taj običaj još jače, tako da već krajem XII veka nalazimo u pojedinim gradovima stalno određene ličnosti, pred kojima su se imale sastavljati isprave (tabeliones., notarii). Odatle se kasnije razvio običaj prenosa nekretnina pred sudovima, a u nekim gradovima t. zv. magdeburške grupe prenos vlasništva na nekretnini ne samo da se vršio pred sudom, nego čak se prenosilo pravo svojine fiktivno i na samog sudiju, da bi ga dalje sudija preneo na pravog akcipijensa¹⁵⁾. U statutu grad Brna iz 1243 god. navedeno je da se vlasništvo na nekretninama ne može prenositi samo pred sudom i sudijom¹⁶⁾.

¹⁴⁾ Randa — Eigenth., str. 408, Krainz-Pfaff — Syst., I, str. 503.

¹⁵⁾ *Rul*, Op. cit, str. II.

¹⁶⁾ Hereditatum traditio solum fieri debet coram iudice et iudicio, *Rul*, ib str. 11.

Prema čl. 109 praškog statuta iz XIV veka određeno je da svaki imalac tako potvrđenog pisma mora u roku od godinu dana da ga prikaže u gradskoj kući radi upisa u javne registre. Crkva¹⁷⁾ i mnogi gradovi vodili su i mnogo ranije upisnike o pravnim poslovima na nekretninama¹⁸⁾.

Kada su se upisi toliko namnožili da je usled toga bila otežana upotreba i preglednost, stali su se ovi upisi raznoliko svrstavati, ali najvećim delom prema imenima vlasnika i imaoca prava na nekretninama, kasnije prema kvalitetu odnosnog zemljišta, a najzad prema vrsti i pravnom karakteru upisa. Tako su nastale razne gradske, plemićke i sl. knjige koje su se delile u „kvaterne“, u regalne, teretovne i ostale knjige. Da bi se upisi među sobom povezali i da bi se olakšala preglednost upisa zavedeno je t. zv. jukstiranje upisa. Po raznim protokolima međusobno su se povezali razni, inače srodni upisi¹⁹⁾.

Izraziti početak zemljišnih knjiga vidimo istom u t. zv. zemaljskim daskama u današnjoj Čehoslovačkoj. Uobičajilo se da se kod prikaza razvoja zemljišne knjige uvek istakne kako su zemlj. knjige navodno institucija germanskog prava²⁰⁾. To bi se moglo reći samo ukoliko je institutima germanskog prava u mnogo oslabljena rimska tradicija i time omogućeno da se institut zemlj. knjiga rasprostrani van svog prvobitnog područja. Koliko je rimska tradicija uhvatila dubokog korena vidi se jasno i po odredbama glave V. austr. o. g. z. — a odnosno VII. gl. srp. Grad. zak., u kojima je upis u zemlj. knjigu identifikovan sa predajom stvari.²¹⁾ Germansko je

¹⁷⁾ Poznat je t. zv. polyptychon opata Hermiona de St. Germain du Pres iz IX v.

¹⁸⁾ Ludw. v. Haan — Studien über Landtafelwesen.

¹⁹⁾ Rul-Op. citat., str. 15.

²⁰⁾ Tako kaže n. pr. C. Prädari-Grudbuch, u Rechtsvergleichendes Wort. III sv. str. 786, Krainz-Pfaff-System, I str. 513 i sl.

²¹⁾ Slično zaključuju Krainz u svom sistemu, Živ. Perić u svom Stvarnom pravu, dr. Laza Marković u istoimenom delu, vidi moj „Komentar zemljišnoknjižnih zakona“ kod § 9 Zzk

pravo u tom pravcu učinilo samo izvesnu korekturu u korist knjiga; zaključujući iz svega razvoja zemlj. knjiga pre bi se moglo reći da je to ustanova slavenskog, a ne germanskog prava. I ako se osniva na istim principima kao i kod germanskog prava — naime da za sticanje prava na nepokretnostima nije bezuslovno potrebna fizička predaja već da dostaje tradicio per cartulam, ipak je zemlj. knjiga, barem u njenom današnjem objiku, nikla skoro neposredno iz stare čehoslovačke zemaljske daske (zemske dasky), čije tragove nailazimo već početkom XIII veka, za koju je „otac Češke“ car Karlo IV u svom Kodeksu (Constitutio Carolina) od 7-IV-1348 istakao da je to prastara domaća ustanova njegovoga Kraljevstva.²²⁾

Zemaljske daske, koje je narod od milošte prozvao klenotom země, osnivala su se na principu konstitutivnosti, javnosti i veriteta upisa, a vodjene su po principu legaliteta. Dok su u savremenoj ostaloj Evropi bili uvedeni upisnici samo za pojedinačna prava, sad samo za vlasnička, a sad opet samo za hipotekarna prava i to s isključivim deklaratornim učinkom, dotle u tadanjoj Češkoj vidimo već sredinom XIII veka ustaljeni princip da se stvarna prava na nekretninama mogu steći jedino upisom u zemaljske daske, koje je vodila javna vlast (zemaljski beležnik u Pragu). U te daske²³⁾ upisivala su se sva stvarna prava na nekretninama; van tih upisnika ta se prava na nekretninama nisu mogla steći. Upis je bio sam po sebi dokaz za svoju sadržinu, a suprotni je dokaz bio dopušten samo protiv upisa nastalih ex delicto. Upis se inače moglo pobijati tužbom u strogom, prekluzivnom roku od 3 godine i 18 sedmica. Upisi su vodjeni dosledno po principu specijaliteta sa naznačenjem pravnog posla, a dozvoljavali su se prema gruntovnom stanju.

²²⁾ „... ut moris fuit antiquitas; antiqua consuetudine regni nostri...“ (v. Emler, Reliquiae tabularum regni Bohemiae anno 1541 igni consumptarum, Prag 1870).

²³⁾ Prvotno su se ti upisnici sastojali iz omorikovih dasaka, a kasnije istom iz pergamentnih folija.

Iste zemaljske daske nalazimo u Moravskoj, gde je car Karlo IV naredbom od 1348 i od 9 febr. 1359 uredio zemaljske knjige za Moravsku u Olomucu i Brnu; no tamo su i ranije postojale zem. daske kako to svedoči jedna isprava izvesnog zemaljskog sudije Švabenica iz 1303 g.²⁴⁾ Slične su knjige postojale skoro istodobno u Poljskoj, Šleziji, Galiciji i Gornjoj Lužici. Raspravljajući o zem. daskama J. Rul²⁵⁾ ističe njihov slavenski karakter, jer da u njima postoji prvotna jednakost prava za svakoga, a kasnije promene upisa u pogledu promene upisa s obzirom na povlastice upisane su isključivo samo kod plemićkih dobara, nadalje i što je upis u zem. daske imao konstitutivan, a ne deklaratoran karakter kao kod ostalih savremenih registara drugih naroda.

Svakako da u starim zemaljskim daskama ima elemenata koji se ne nalaze u germanskom pravu; pored toga već sama činjenica da se ta ustanova nikako ne nalazi kod savremenih suseda, da zemske dasky potiču još iz staročeških župa, nadalje da su zemlje prvotnoga germanskog prava recipirala ustanovu zemaljskih dasaka iz čehoslovačkog prava, da se moderne zemlje knjige vode skoro na istim principima, a približno čak i po istom sastavu i slična oblika kao i stare čehoslovačke zemske dasky, sve to mora nas dovesti do nesumnjivog zaključka da su zemlj. knjige potekle iz ovih zemaljskih dasaka. Današnje zemlj. knjige i ako su svakako tvorevina nemačkog zakonodavstva, ipak su po poreklu, i po svojim osnovnim elementima ustanova slavenskog prava.

§ 3 DANAŠNJI SISTEMI ZEMLJ. KNJIGA

Svakako se zemlj. knjige, kako to umesno kaže C. Prädari²⁶⁾, osnivaju na osobitom značenju koje se pripisuje vlasništvu na nekretninama, ali je kod

²⁴⁾ Emler dr. K, Op. citat., vidi Rul, op. citat, str. 18.

²⁵⁾ Rul, Op. citat, str. 24.

²⁶⁾ Op. citat., § I t. I, str. 786.

razvoja zemlj. knjiga očito bila od važnosti i težnja za obezbeđenjem i učvršćenjem realnog kredita. Pogrešno bi ipak bilo zaključivati da su zemlj. knjige nastale isključivo i samo iz težnje za stabilizovanjem vlasničkog prava na nekretninama. Pogledamo li razvoj zemlj. knjige i njene najstarije oblike doći ćemo do zaključka da je njen pretežni deo od početnih stadija, pa čak skoro i danas posvećen sredenju i učvršćenju hipotekarnih pravnih poslova i da sam razvoj zemlj. knjige pokazuje da je ona ustanova realnog kredita. Ni danas nismo mnogo odmakli od prvih namera, koje su pratile stvaranje javnih registara o pravnim poslovima sa nekretninama. I danas još izgleda nam kao da je teretni list najglavnija sadržina, a ostala dva kao da su samo ilustracija pravnog stanja, kako bi se što jasnije i što reljefnije videla kreditna sposobnost odnosnog objekta. Pri razvoju zemlj. knjige očito se nije polagalo toliko važnosti obezbeđenju vlasničkih prava koliko ostalih stvarnopravnih i drugih tereta radi osiguranja opravdanih interesa pravnog prometa s nekretninama. Jer početci su zemlj. knjiga u stvari samohipotekarni registri.²⁷⁾ Čak se i danas u pretežnoj većini država ostalo samo kod tih hipotekarnih registara. Kada se je tim hipotekarnim registrima dodao vlasnički i popisni list dobili smo zemljišnu knjigu u njenom današnjem obliku.

I ako je i sama moderna zemlj. knjiga velikim delom posvećena stabilizovanju i učvršćenju realnog kredita, ipak ovi upisi ne iscrpljuju samu bit i zadaću zemlj. knjige. Iz samog njenog sastava i danas se vidi da su joj početci zaista u starim hipotekarnim knjigama, ali je ovde slika upotpunjena i sredena toliko da zemlj. knjige danas predstavljaju potpun, jedinstven i tačan prikaz celog pravnog stanja odnosne nekretnine. To je danas njena najvažnija zadaća u kojoj je uključena i pomenuta svrha zemlj. knjige da služi i za stabilizaciju realnog kredita.

²⁷⁾ Randa-Eigenth., § 18, Egon Weiss-Pfandrechtliche Untersuchungen II, str. 34 i sl.

Zemlj. knjiga obuhvata sve upise, koji se odnose na izvesnu nekretninu i po kojima se jedino i može izvesno pravo steći, preneti, organizirati ili ukinuti. Trodeobni sistem današnje moderne zemlj. knjige omogućuje najlakši i najbrži pregled upisa, što je od presudnog značenja za brzinu i potrebe današnjeg živog prometa s pravnim dobrima.

Današnji sistemi zemlj. knjige okarakterisani su najvećim mogućim suprotnostima, koje se kod izvesne pravne institucije ovakvog značaja i zamašitosti mogu u opšte zamisliti. Dok je modernu zemlj. knjigu na bazi gornjih principa zavelo jedva nekolicina država, dotle je najveći deo država i dalje ostao pri starom sistemu hipotekarnih knjiga ili sistema prepisivanja i upisivanja isprava u javne registre, ostavljajući u velikom broju slučajeva na volju samim strankama da li će izvestan upis zatražiti ili ne.

Zemljišne knjige na bazi principa stvarnosti, istinitosti, pouzdanja u istinitost upisa, na načelu javnosti, specijalnosti, preglednosti, konseza i legaliteta, te prvenstva upisa u formi trodeobe upisa pored naše zemlje zavelo je do sada jedva jedva još nekoliko država — Nemačka, Austrija, Čehoslovačka, Poljska, Švajcarska, a delimično samo Rumunija (Erdelj) i Italija (Tirol i Istra), dočim u ostalim evropskim državama postoji i dana još pomenuti stari sistem transkripcija i inskripcija isprava.

Transkripcije i inskripcije francuskog, belgijskog,²⁸⁾ nizozemskog,²⁹⁾ talijanskog,³⁰⁾ španjolskog³¹⁾ prava bitno se razlikuju od zemlj. knjige. Engleska je uvela ustanovu zemlj. knjige 1862 godine i ako je tamo upis samo fakultativan³²⁾. I u zemljama francuskog prava promet je razvio živu potrebu da se regulišu i stabiliziraju sticanja, promene ograničenja

²⁸⁾ Prema Zakonu od 16 dec. 1851 g.

²⁹⁾ Art. 639, 671, 1495, 1723 Grad. zak.

³⁰⁾ Grad. zak., III knj. 23 naslov, artic. 1932-1974.

³¹⁾ Art. 605—608 Codig. civ.

³²⁾ O zemlj. knjigama u Engleskoj vidi поближе S. Pradari, op cit. § 1, str. 786 i sled.

i utrućuća prava na nekretninama. Ustaljenom principu da se prava stiču samim ugovorom između stranaka dodan je potrebiti korektiv za zaštitu dobrotamernih trećih osoba, da se s obzirom na ta treća lica prava stiču upisom u javne registre. Dočim kod zemlj. knjige odnosno pravo i ne postaje dok nije upisano u zemlj. knjigu³³⁾, dotle kod ovog sistema to pravo između stranaka ugovornica postoji bez toga upisa u javne registre.

Nešto sličan sistem inskripcija prava važi i na pravnom području Srbije i Crne Gore pod nazivom tapijskog ili kako ga umesno naziva dr. Lazar Marković,³⁴⁾ srpski sistem. Osnovne su karakteristike tog sistema što kod njega nema obligatornosti upisa u javne knjige, prema čemu je sam upis deklaratorne, a ne konstitutivne prirode. Sve do prvog Zakona o izdavanju tapija od 14 dec. 1929 godine nije bilo nikakve osobite mogućnosti pregleda i kontrole vlasničkih prava na nekretninama. Tapija, koja je u stvari zvanična potvrda o pravu vlasništva na izvesnoj nekretnini, davale se na traženje moliocima bez da je pre toga upisivana u kakav sudski registar. Prema tome nije se moglo tačno ustanoviti tko je vlasnik izvesne nekretnine. Opštine su istina zavodile tapije u svoj registar, ali to zavođenje nije imalo nikakav naročiti karakter. Istom pomenutim zakonom uvedene su t. zv. knjige tapija, u koje realno nadležni sudovi upisuju osobu vlasnika i izvesna ograničenja njegovog prava. Sve do pomenutog vremena postojali su samo t. zv. intabulacioni protokoli, kojima su bili upisani tereti na nekretninama. Kako međutim nije bilo evidencionih knjiga o vlasničkim pravima, to je bilo mogućnosti za zloupotrebe i zlaganja tuđih zemljišta. Ustanovom knjiga tapija to je donekle smanjeno. Novim Zakonom o izdavanju tapija od 30 maja 1930 god. pojednostavljeno je dosadanje suviše komplicirano izdavanje tapija i do-

³³⁾ Berger-Englisches Hypothekenrecht u Jur. Bl. 1906, br. 30.

³⁴⁾ V. Stvarno pravo, Beograd, 1922.

vedeno donekle u vezu sa katastarskim premerom, koji je u tim krajevima baš u toku. Javnost pomenutih knjiga daje ipak jaču sigurnost realnom kreditu nego li ranije, kada je skoro sve bilo ostavljeno na volju i poštenje pojedinaca. No i danas ta sigurnost nije ni iz daleka jednaka onoj kod zemlj. knjiga, jer tapija sama po sebi još ne znači da je njen imalac zaista i vlasnik odnosno nekretnine. Nije isključeno da za izvesnu nekretninu imaju tapiju dva ili više lica i da je svako od njih opteretio ovu zemlju. U tom slučaju važi opterećenje koje je dozvolio vlasnik, t.j. onaj u prilog čijeg prava govore materijalno pravni pravni razlozi bez obzira da li je tapiju dobio pre ili kasnije, pa čak i bez obzira na to da li ju je u opšte dobio resp. tražio³⁵⁾. Izuzetak je učinjen samo u prilog hipoteke koje idu u korist javnih kreditnih ustanova, Privilegovane agrarne banke, Državne hipotekarne banke i onih banovinskih štedionica, koje budu kao takve odredio ministar trgovine i industrije sporazumno s ministrom pravde. U tim slučajevima upis je konstitutivan, a ne deklaratoran.³⁶⁾ Drugi je izuzetak od osnovnog načela fakultativnosti upisa učinjen odredbom § 19 tog zakona, po kojoj se pravu vlasništva može derivativnim putem steći samo prenosom tapija. No i ovu odredbu valja dovesti u vezu s odredbom §a 293 srp. Građ. zak. prema kojoj i takav prenos važi samo onda, ako ga je učinio „.....sam gospodar ili baštinik istog dobra“. To istina odgovara opravdanom principu — nemo plus iuris ad alterum transferre potest quam ipse habet, ali u veliko krnji interese prometa, stabilnosti sigurnost realnog kredita. Pored toga ovaj sistem nikako ne može zadovoljiti potrebe prometa usled svoje nepotpunosti, jer se ne upisuju mnoga inače za promet dobara vrlo važna prava, kao i svojom nepreglednošću upisa, jer je sistem upisa rastrgan i nejasan.

³⁵⁾ Vidi moj „Komentar Zakona o izdavanju tapija“, uvod, str. 15 i sl.

³⁶⁾ V. §. 25 Zak. o izdav. tapija od 30 maja 1930.

SAVEZNO IZVRŠNO VEĆE
CENTAR ZA INFORMACIJU I
DOCUMENTACIJU DELATNOST
Inv. br. 3336
SIGN.



Nasuprot ostalim sistemima može se reći da je ovaj tapijski sistem zaista najbliži našim zemlj. knjigama, čak da je i mnogo bolji od francuskog sistema transkripcija ili od australskog Torrensovog sistema. Tapijskim sistemom dan je maksimum sigurnosti za realni kredit koliko je to god moguće kod ovakvih sistema. Upoređen s ostalima on znači veliki napredak i most od pomenutih starih sistema do moderne zemlj. knjige.

U ostalim krajevima naše zemlje zemljišne su knjige već uvedene pred skoro više od pedeset godina. U Hrvatskoj i Slavoniji, nadalje u Vojvodini s Međimurjem osnovane su zemlj. knjige u njihovom današnjem obliku t. zv. „gruntnim redom“ od 15 decembra 1855 god; u Dalmaciji opštim austr. Zakonom o zemlj. knjigama od 25 jula 1871 god., resp. Zak. o osniv. koji su važili i u Sloveniji, gde su zemlj. knjige najpre zavedene t. zv. cesarskim patentom od 24 jula 1747 god, a na jula 1747 god., na području bivše Krajine zakonom iz 1808 god.³⁷⁾, u Bosni i Hercegovini Zakonom od 1 septembra 1884 god.

I ako su svi ovi zakoni istog porekla, jer su se oslanjali na opšte principe zemlj. knjige, kako se ona razvila iz stare čehoslovačke zemaljske daske, ipak je između tih zakona bilo dosta razlike, koja je tokom vremena i mnogo pojačana automnim propisima pojedinih pokrajina. S vremenom razvile su se mnoge nejednakosti između tih pojedinih zakona istog porekla tako da se s pravom govorilo kako u našoj zemlji posle ujedinjenje postoje četiri razne zemljišnoknjižna pravna područja³⁸⁾.

Sve su te razlike najzad uklonjene donosom naših novih zemljišnoknjižnih zakona za celu zemlju. Osnovni je Zakon o zemljišnim knjigama i Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemlj. knjiga-

³⁷⁾ V. *Rul.*, op. citat. str. 68.

³⁸⁾ Hrvatsko, austrijsko, (u Dalmaciji i Sloveniji) mađarsko (u Vojvodini i Međimurju) i bosansko zk. pravno područje.

PONIŠTENO

PONIŠTENO 5457

Donešeni su 18 maja 1930³⁹⁾, a Zakon o zemljišno-knjižnim deobama, otpisima i pripisima 31 decembra 1930⁴⁰⁾. Na osnovu zak. ovlaštenja iz §-a 147 Zakona o zemlj. knjigama propisao je ministar pravde Pravilnik za vođenje zemlj. knjiga⁴¹⁾, a na osnovu zak. ovlaštenja iz § 89 Zak. o osniv. izdano je Uputstvo za prvo osnivanje zemlj. knjiga na području Apel. sudova u Beogradu i Skoplju te Vel. suda u Podgorici⁴²⁾ i Uputstvo za ispravljanje zemlj. knjiga kod prvog osnivanja zemlj. knjiga⁴³⁾.

Do donosa jedinstvenog Građanskog zakonika za celu zemlju važe i dalje odnosne odredbe ranijih pokrajinskih Građanskih zakonika⁴⁴⁾, u koliko nisu izmenjeni ili nadopunjeni odredbama pomenutih zemljišnoknjižnih zakona.

Materija zemljišnoknjižnog prava nije kod nas još posvema unificirana, jer nije donesen zakon o posebnim zemljišnim knjigama železnica i javnih kanala te rudnika⁴⁵⁾. Do donosa jedinstvenog zakona

³⁹⁾ Oba su ova zakona objavljena u „Službenim novinama“ br. 146-LIII od 1 juna 1930.

⁴⁰⁾ Objavljen u „Služb. Nov. br. 62-XVIII od 19 marta 1931 god, a obaveznu snagu dobio je 20 aprila 1931 god.

⁴¹⁾ Br. 18450 od 17 febr. 1931 g.

⁴²⁾ Br. 70760 od 19 jula 1930, Služb. nov. br. 178-LXVI od 17 avg. 1930 god.

⁴³⁾ Br. 81715 od 9 avgusta 1932, Služb. nov. br. 199-LXXXI od 30 avg. 1932 žod.

⁴⁴⁾ U Dalmaciji i Sloveniji važi austr. O. g. z. od 1 juna 1814 sa naknadnim t. zv. delimičnim novelama; u Hrvatskoj i Sloveniji važi isti austr. O. g. z. uveden 29 nov. 1854 s izvesnim izmenama i dopunama autonomnog hrvatskog zakonodavstva; u Srbiji važi Građ. zak. od 11 marta 1844; u Crnoj Gori Opšti imovinski zakonik; u Vojvodini i Međumurju materijalno priv. pravo samo je delimično kodifikovano i važi običajno pravo (kako se ogleda u Tripartitu Istvana Verbőczy iz 1514 g.) zatim zaključci drž. pravne komisije od 5 nov. 1861, te članci austr. O. g. z. u koliko su održani na snazi odredbom § 21 i 156 t. zv. I privr. zakonskih pravila (Bogdanfi-Nikolić, Opšte privatno pravo, I, str. 8 i sl.), u Bosni i Hercegovini uveden je via facti austrijski O. g. z. uz otomanski građ. zak. Medželu.

⁴⁵⁾ Zakon o zemlj. knjigama govori samo nuzgredice o posebnim zemlj. knjigama. U te posebne zemlj. knjige samo izuzetno upisuju se izvesna naročita zemljišta (st. 1. § 1 Zozk.)

o centralnoj zemlj. knjizi za ove nekretnine važe dosadanje partikularističke odredbe u pojedinim pokrajinama. Na austr. pravnom području važi i dalje carski patent od 23 nov. 1854 g. RGBl. br. 146 za rudničku knjigu, a za železnice i javne kanale Zakon od 19 maja 1879, RGBl. br. 70; u Vojvodini i Međumurju rudnička je knjiga uređena naredbom od 24 febr. 1850, d.z.l. br. 73, a za železnice i javne kanale važi Zak. čl. I. iz 1868 g. o vođenju posebne centralne zemlj. knjige železnica i javnih kanala. Ovaj je zakon donekle izmenjen odredbama iz Zak. čl. LXI iz 1881, koji govori o eksproprijaciji zemljišta. U Bosni i Hercegovini za posebne zemlj. knjige važili su propisi primenjenog pom. propisa dočim u Srbiji i Crnoj Gori nije bilo osobitih propisa o zasebnom takvom upisivanju rudnika, železnica i javnih kanala. U tom pogledu supletorno važe odnosne odredbe Građ. zakonika.

Prema odredbama Zak. o osniv. u Srbiji i Crnoj Gori započeto je s osnivanjem zemlj. knjiga i do sada su sreskim sudovima predane gotove zemlj. knjige u posavskom (Obrenovac) i tamnavskom srezu (Ub), dočim će se u skoro vreme završiti osnivanje zemlj. knjiga u podunavskom, požarevačkom, gradištanskom, vračarskom, gročanskom, posavskom (Umka) srezu, a nedavno je započelo osnivanje i u samom Beogradu.

Posebne zemlj. knjige vode se na osnovu opštih principa zemlj. knjiga. I za njih naročito važi princip upisaistaknut u stavu 1 § a 4 z.k. S obzirom na ovo načelo ističe se osobito pitanje o sticanju, primeni, ograničenju ili utruću knjižnih prava na nekretninama, koje spadaju u posebne zemlj. knjige. Na područjima gde je zemlj. knjiga već osnovana važi opšte načelo st. 1 § 4 Zzk. prema komu se prava na nekretnini mogu steći samo upisom u zemlj. knjigu. To pravilo važi i za posebne zemlj. knjige, odnosno za nekretnine, koje bi se imale upisati u posebne zemlj. knjige. Prema tomu na područjima s već osnovanom zemlj. knjigom, a bez posebnih zemlj. knjiga ta se prava bez ovog upisa nisu stekla, prenela, ni ograničila. Nameće se dakle preka potreba osnutka tih posebnih zemlj. knjiga, gde ih do sada još nema.

§ 4 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO

Pod zemljišnoknjižnim pravom razumemo skup-pravnih pravila po kojima se stiču, prenose, ograničavaju i utrnjuju prava na nekretninama u opšte. U subjektivnom smislu zemljišnoknjižno pravo je skup onih ovlasti koje proizlaze iz tih prava u objektivnom smislu. Zemljišnoknjižno pravo u objektivnom smislu istovetno je dakle s pozitivnim zemljišnoknjižnim pravom kako je ono normirano u pomenutim našim zemljišnoknjižnim zakonima. Ono može biti *materijalno* ili *formalno*. Formalno je zemljišnoknjižno pravo skup normi kojima se reguliše organizacija, vođenje zemlj. knjiga i postupak u zemljišnoknjižnim stvarima. To je i t. zv. zemljišnoknjižni postupak. U materijalnom pravnom smislu ono je skup normi, koje regulišu postanak, promenu, ograničenje ili utruće prava na nekretninama.

U zemljišnoknjižni postupak spadaju odredbe o načelu postupanja sa zemljišnoknjižnim stvarima, o legitimaciji stranaka, o molbama i priložima, o rešavanju podnesaka stranaka, o izvršavanju upisa u zemlj. knjige i o pravnim lekovima.

U materijalno zemljišnoknjižno pravo dolaze sve odredbe o uslovima i učincima relevantnim za postanak, promenu, ograničenje ili utruće prava na nekretninama, dakle odredbe o upisu u opšte.

Govoreći o sistemu zemljišnoknjižnog prava neki pisci ističu kako je nemoguće sistematski prikazati ovu pravnu disciplinu, jer da joj je građa vrlo šarolika i da se pojedine grane ne mogu nikako odvojiti jedna od druge i pregledno zasebno prikazati. Zemljišnoknjižno pravo samo po sebi zaista je skup raznorodnih odredaba, jer se u njemu nalaze isprepletene norme kako formalno, tako i materijalno pravne prirode. Uza sve to ipak nije isključeno i nemoguće da se pojedine srodne norme skupe odnosno razdvoje od heterogenih i ovu građu sistematski prikazati⁴⁶⁾

⁴⁶⁾ Nije opravdana tvrdnja M. Košutića, da se „dioba sveukupne naše materije neda u gore označenim pravcima potpuno

Materiju zemljišnoknjižnog prava razdelili smo u glavnom na dva glavna dela.⁴⁷⁾ Pored uvoda, u koji dolazi pregled historijskog razvoja ovog prava, zatim samo zemljišnoknjižno pravo kao takvo, izdvojene su u opšti deo sve one norme, koje su zajedničke i formalnom i materijalnom zemljišnoknjižnom pravu i ne mogu se isključivo svrstati u ma koju od ovih kategorija, a u posebnom deo pomenute odredbe prema njihovoj pripadnosti.

U opšti deo dakle imaju doći odredbe o zemljišnoj knjizi u opšte, o vrstama njihovim, njenom sastavu, naime o glavnoj knjizi, zbirci isprava i zbirci katastarskih planova, nadalje i sve odredbe o osnivanju i ispravljanju zemlj. knjiga u opšte. Sve ove odredbe ne pripadaju isključivo niti formalnom a niti materijalnom zemljišnoknjižnom pravu. Svaka se od njih daje svrstati i u jednu i u drugu grupu bez neke osobite pogreške ili osobitog opravdanja. Da ih potpuno shvatimo mi ih moramo razgledati u njihovoj međusobnoj vezi, a deliti ih zasebno na pojedine materijalne i formalne norme bilo bi i štetno i beskorisno. Koliko je sastav i oblik zemljišnih knjiga formalno pravne toliko je i materijalno pravne prirode. Zbog ove njihove srodnosti te se norme moraju izdvojiti u zaseban, opšti odeljak.

Specijalni deo sadrži odvojene materije. U ma-

provesti“ (Grunt. pravo, str. 6). Dok se H. Bartsch nije držao neke osobite sistematske podele kod prikaza naše discipline u svom „Das allg. Grundbuchsgesetz“, zadržavajući se na opisu materije po redu kako ga je dao sam zakonodavac, dotle vidimo kod Neuholda (Das öster. Grundbuchswesen) uspeli sistematski prikaz zemljišnoknjižnog prava.

⁴⁷⁾ Naše pozitivno zemljišnoknjižno pravo rastrgnuto je bez neke osobite potrebe na više samostalnih delova. Za jedinstvenu disciplinu z. k. prava do sada imamo 3 zakona i 3 pravilnika i dvoje uputstava, a to bez zakona o posebnim zem. knjigama, koji se još ima doneti. Ovoj se rasepkanosti prigovaralo već u austr. literaturi prilikom donosa istoimenih austr. zakona (Vidi Kaserer, Materialien, Wien, 1874, str. 208). Za ovu rasepkanost kod nas nije bilo razloga i očit je da će u dogledno vreme morati doći barem zbog toga do ukupne kodifikacije u jedan zakon o zemlj. knjigama.

terijalno pravnom delu sadržane su sve odredbe koje govore o uslovima i učincima sticanja, promene, ograničenja ili utrućea prava na nekretninama, dakle o upisima i pretpostavkama za to, o vrstama upisa, o knjižnom pravu u opšte i napose, o opsegu i svrstavanju upisa.

U *formalno pravni* deo obuhvata odredbe na koji se način ta prava na nekretninama stiču, prenose ograničavaju ili ukidaju; ovamo spadaju u prvom redu sami principi postupka u zemljišnoknjižnim stvarima, odredbe o molbama i priložima, o formi sudskih odluka, o sprovađanju tih odluka u zemlj. knjigu i o pravnim lekovima.

Po svojoj suštini zemljišnoknjižno pravo obuhvata raznovrsne propise i javnog i privatnog prava.

U javno pravo spadaju odredbe ovih zakona ukoliko se odnose na opšti interes, ukoliko se njima regulišu odnosi građana prema celini, pravno uređenoj zajednici. U privatno pravo spadaju odredbe ukoliko se njima normiraju međusobni odnosi građana. Po svojoj nameri i zadaći zemljišnoknjižno je pravo pretežnim delom privatno pravne prirode, jer mu je osnovna svrha da reguliše imovinske odnose pojedinaca, a imovina je pojam privatnog prava. Javnopravnog je karaktera ukoliko normira opšte obavezatne odredbe, u kojima se ima kretati pravni promet i pravni poslovi s nekretninama u opšte.

Pored pretežno stvarnopravnih odredaba u ovim zakonima ima i obligacionih normi, u koliko se govori o pravu otkupa, prekupa i porabnim pravima (najma, zakupa i njihovih podvrsta). Usprkos ovih različitosti ipak je između svih tih normi očita veza koja iz svega toga čini jedinstvenu celinu.

Građa zemljišnoknjižnih zakona ne sadrži ništa novo, što i inače ne bi makar nekako već bilo sadržano u opštem pravu Građ. zak. Kada je reč o posebnim stvarnopravnim ili obveznopravnim odredbama u zemljišnoknjižnom pravu, tada nije ni potrebno naglašavati da sve te norme imaju svoj organski osnov u opštem stvarnom ili obveznom pravu.

ali su ipak ti zemljišnoknjižni propisi toliko različiti od ostalih njima srodnih da za sebe uza svu osnovnu srodnost sačinjavaju odvojenu grupu i zasebnu pravnu disciplinu.

Ni trgovačko, ni menično, čekovno, pomorsko i ostala prava, koja se tretiraju kao zasebne pravne discipline, ne sadrže novih elemenata, koji ne bi bili obuhvaćeni opštim propisima, u opštem, stvarnom, obveznom i sl. pravu. I kod meničnog se prava govori o obavezama. I kod trgovačkog se prava isto tako govori o obavezama, a sve je to već makar u opštim crtama napomenuto u Građ. zak., u opštem priv. pravu. Ipak osobitost ovih posebnih normi opravdava njihov poseban stav i samostalnost tih pravnih disciplina, koje govore o menici, o trgovačkim poslovima i t. d. Ako se dakle priznaje samostalnost ovim odredbama, kakav je razlog što se to uskraćuje pendljišnoknjižnom pravu, koje ima sve odlike i prednosti zasebne pravne discipline?

Protiv tog zahteva ne može se prigovoriti da je onjegova građa već sadržana u opštem pravu, jer bi taj isti prigovor pogodio i ostale, dosadanje pravne discipline kao što su menično, čekovno, trgovačko, zpomorsko i sl. pravo. Sve ove discipline izviru iz opšteg prava, ali se njihovom formom i načinom sticanja, promene, ograničenja i utrućea izvesnih prava odvajaju toliko od njihovog osnovnog oblika, da s pravom sačinjavaju zasebnu celinu.

Kod zemljišnoknjižnog prava ovo je u toliko opravdanije što se u njemu nalaze ispremeštane norme javno pravnog i privatno pravnog karaktera, stvarnog i obveznog prava. Kod zemljišnoknjižnog prava ruše se sistematske pregrade koje je u pravnoj nauci postavila moderna sistematika. Sve odredbe zemljišnoknjižnog prava pored njihove različitosti ipak sačinjavaju jedinstvenu celinu, odvojena od ostalih propisa opšteg prava, sačinjavaju posebnu pravnu disciplinu zemljišnoknjižnog prava nasuprot ostalim zasebnim pravnim disciplinama.⁴⁸⁾

⁴⁸⁾ V. moju raspravu „Gruntovo pravo, gruntovnica i gruntovničari“ u „Gruntovn. vijesniku“ br. 5—6, god. XIV str. 66.

II. OPŠTI DEO

Literatura: Adler — *Das Publizitätsprinzip*, Wien 1899, Bartsch dr. H. — *Das allg. Grundbuchsgesetz*, 1928, Bernauer — *Publizitätsprinzip im öster. u. Burkkhardt — Syst. III, 159—192*, Čulinović dr. F. *Komentar zemljišnoknjižnih zakona*, — *Komentar Zak. o izd. tapija (uvod)*, — *Osnivanje zemlj. knjiga za grad Beograd*, u „*Pravosuđu*“, 1933, sv. 5 i 6. *Derenčin-Tumač k općem austr. građ. zak.*, Zagreb 1883, Frühling — *Die Anlegung neuer Grundbücher*, Klagenfurt 1876, Haberer — *Das öster. Eisenbahnbuch*, 1855 (str. 228—284), Hoegel — *Aus der Grundbuchsgesetz*, Wien 1928, Košutić dr. M. — *Gruntočno pravo*, Zagreb 1911, — *Tumač k zakonu o zemlj. knjigama*, 1930, — *Tumač k zakonu o zemljišnoknjižnim deobama, otpisima i pripisima, te zemlj. pravilnik*, 1930, Krasnopolsky — *Erörterungen aus dem Grundbuchsrecht*, I, Prager-Mitt. 1877, str. 16 i sl. Krainz-Pfaff — *System*, I, Kretschmer F. — *Einführung in d. Grundbuchsrecht*, 2, sv. IV izd. Krmpotić dr. Josip — *Prava predaja darovane stvari*, „*Pravosuđe*“ 1932, br. 9 str. 539, Leist. G. A. — *Privatrecht u. das Kapitalismus*, G. Z. 1911, sv. 18, Nawratil — *Die Gezetze über die Anlegung neuer Grundbücher*, GA, 1884 br. 13, Neuhold — *Bücherliche Behandlung von Eisenbahngrundstücken vor ihrer Eintragung in das Eisenbahnbuch*, 1902, Marković dr. L. — *Hipotekarno pravo*, Beograd 1911, — *Stvarno pravo*, Beograd 1922, Matijević dr. Ivo — *Prava predaja darovane stvari*, „*Pravosuđe*“ 1932, br. 3 i 4, Milić dr. Ivo — *Darovanje bez prave predaje*, „*Mjesečnik*“ 1931, str. 251—254, Offenhuber — *Ueber die grundbücherliche Anmerkungen*, Notz. 1902., br. 26—28, — *Die Ubereinstimmung des Grundbuches mit dem Kataster*. Notz.,

1874 sv. 26, 27, — *Keler-Grundbücher*, Notz. 1880 str. 290 *Pferche — Oster. Sachenrecht*, I, Pittreich *Die rechtliche Bedeutung d. Gutsbestandblattes u. der Mappe*, Allg. öster. Gerichtszeitung, 1888. br. 49—51, — *Das allg. öster. Grundbuchsgesetz*. Wien. Sedlaček — *Ofentl. Gut im Grundbuch*, JBI. 1883. sv. 4, 5, *Stubenrauch — Com VIII izd.*, str. 566 i sl., Sack — *Zur Anlegung der neun Grundbücher* Jur Bl. 1880, sv. 8, Stepančić — *Die Wiederanlegung des Grundbuches in Istrien*, GZ. 1906 br. 15 Simonicali — *Instituzioni di diritto privato italiano*, VII izd., Roma, 1917, Subotić Đuro — *Obezbeđenje prava kod novoosnovanih zemlj. knjiga*, *Pravosuđe* 1932, br. 10, str. 607, Sloboda — *Über den formalen Prinzip der Landtafel u. die Verschiedenheit deselben vom dem des Grundbuches im Böhmen*, Haimerloov Magazin, 1850, I, br. VIII, str. 398—420, *Stubenrauch-Com. VIII izd.*, I, str. 536 i sl., Vuković dr. Mih. *Hipotekarne kamate*, u „*Glasniku adv. komore*“, N. Sad, 1931., sv. br. 4 i 4, str. 118, Warchanek br. K. — *Das öster. Grundbuchsrecht*, Wien 1930 (Manzov, izd.), Wawel *Streitfregen bei Anlegung von Grundbücher*, Wien 1878.

5 ZEMLJ. KNJIGA U OPŠTE

Zemljišnu knjigu izazvale su potrebe sve jačeg i sve razvijenijeg prometa s pravnim dobrima. Trebalo je da se nađe takav pravni institut koji će naprama svakomu nesumnjivo garantovati i razvrstavati pravne odnose prema nekretninama, tom najstabilnijem elementu realnog kredita bez koga se moderna privreda i narodno gospodarstvo danas ni zamisliti ne može. Današnja zemlj. knjiga svakako nije i njen završni oblik, ali je za to ipak izraziti i sadržajan rezultat ove težnje za učvršćenjem i sređenjem pravnih odnosa s nekretninama. Rasmotrimo li bit i elemente zemlj. knjige, odmah jasno vidimo da su baš to njene dve osnovne funkcije i njen pravi smisao.

Zemlj. knjiga ima dakle dvojaku zadaću: da učvršćuje ili bolje da stvara i da sređuje ili da razvrstava prava na nekretninama.⁴⁹⁾

U svojim začetcima zemlj. knjiga, ili bolje stari zemljišnici, davali su drugima samo na znanje da na izvesnoj nekretnini postoji neki pravni odnos, ali i to bez ikakva uticaja na samu egzistenciju tog prava. Upis je u te stare zemljišnike bio samo deklaratoran: on nije stvarao nikakvo pravo ni pravne odnose između stranaka. Upis u knjigu tapija⁵⁰⁾ i intab. protokol ne stvara nikakvo pravo, ako ono i pre tog upisa materialiter ne postoji. Tapija sama po sebi nije još dokaz da je njezin imalac zaista sopstvenik neke nekretnine. Isto tako ni upis hipoteke (ili intabulacije ne dokazuje sam po sebi da ta hipoteka zaista i postoji. Ako imalac tapije nije bio vlasnik, tada ne vredi ni hipoteka, koju je on dozvolio, pa makar upis bio proveden po svim formalnim propisima. U ovom je sistemu naime dosledno proveden princip, da nitko ne može na drugoga preneti više prava, nego li ga sam ima. To bi načelo donekle odgovaralo zahtevu pravednosti, ali nikako ne odgovara današnjim potrebama pravnog prometa. U skrajnjoj svojoj konsekvenciji on dovodi do pravne nesigurnosti, koja je često puta dovela do tragičnih momenata.

Zemlj. knjiga karakterisana je konstitutivnošću njezinih upisa. U sadanjem njenom obliku zemlj. knjiga ne samo da deklarira izvesno pravo, ona ga upravo i stvara. U § 4 Zak. o zemlj. knjig. istaknuto je izričito da se knjižna prava mogu,.... steći, preneti, ograničiti i ukinuti jedino upisom u glavnu

⁴⁹⁾ *Burckhardt*, System, III, str. 171—184, *Exner*, Publizitätsprinzip, str. 232, *Krainz*, Das leitende Prinzip der bürgerlichen Rechte, Ger. Ztg., iz 1868, sv. 95.

⁵⁰⁾ Po § 293 str. Grad. zak. „svaki koji na drugoga dobro kakvo nepokretno... prenosi mora sam gospodar ili baštinik od drugoga biti; inače prenošenje takvo nema sile ni važnosti“. Po § 25 Zak. o izd. tapija od 30 V 1930 nema pravne važnosti hipoteka, koju je dozvolio nevlasnik. Izuzetak je učinjen samo u korist Privileg. agrarne, Drž. hipotekarne banke, kao i onih banovinskih štedionica, kojima taj privilegij daje min. pravde u sporazumu s min. trgovine i ind.

knjigu“. Upisom se dakle pravo na nekretnini istom konstituiše. Prema tom osnovnom principu upisa nema dakle knjižnog prava bez upisa u zemlj. knjigu. Knjižno pravo ne nastaje, ne menja se, ne ograničava, ne prenosi i ne utrnjuje dokle nije upisan o u zemlj. knjigu.

Ovo načelo zemlj. knjige ipak je kod mnogih pisaca dosta sporno. Pored svez naglašavanja ovog principa mnogi pisci naglašuju da knjižno pravo biva i pre samog upisa, da za njegovu dakle egzistenciju nije bitno potreban sam upis, nadalje da upis daje egzistentnom pravu samo dokaznu snagu contra omnes, a ne i pravnu krepot.⁵¹⁾

Takvo je mišljenje direktno suprotno samoj izričitoj i jasnoj zakonskoj odredbi⁵²⁾ Knjižno pravo ne može nastati bez upisa u zemlj. knjigu. Ono prema odredbi § 4 Zozk i ne postoji bez tog upisa u zemlj. Upis istom rsda to pravo. Upis je sam po sebi modus stečen a knjižnih prava. Pored titulusa potreban je kod prava na nekretninama i taj modus. Bez toga odnosno pravo ne može nastati. Ni samom doselošću ne stiče se pravo na nekretninama. Može se steći samo pravo ili pravni zahtev za upis.

Ovu posledicu principa konstitutivnosti mnogi pisci smatraju inače neosnovano nekom negativnom materijalnom stranom principa javnosti. Sama javnost nema nikakve neposredne veze s isključivom konstitutivnošću zemlj. knjige. Izvesni su registri⁵³⁾ sasvim javni upisnici, pa opet sene može govoriti o

⁵¹⁾ Tako n. pr. kaže *Pjaff* (System, 1, str. 620 i sl.), da vlasništvo postoji i pre samog upisa u zemlj. knjigu, a da upis daje samo t. zv. tabularni posed i zaštitu nasuprot svakom trećemu. Vidi 9 *Ogonowsky* Op. citat., GZ. 1875, *Strohal*-op. cit., *Steinlechner*-Die Unredlichkeit als rechtshindernde Tatsache im bürgerl. Rechte, str. 1904, str. 87 i sl. Nasuprot tomu vidi: *Kaserer* Materialien, str. 169, Randa-op. cit. § 12, *Frankl* — Zur Lehre von der wirklichen Übergabe, Prager Viertelj. od 1888, str. 194, *Matijević* dr. 1. — Opus cit., str. 212, *Milić* dr. 1 — op. cit., str. 254 i dr. Pretežnije je mišljenje da upis bezuslovno stvara pravo

⁵²⁾ Vidi: § 4 Zzk. § 413 austr. O. g. z. i § 292 spr. Grad. zak.

⁵³⁾ Kao n. pr. knjiga tapija, intabulacioni protokol i dr.

konstitutivnosti njihovih upisa, barem u načelu ne. Javnost i konstitutivnost nisu ni u kakvoj ovisnosti, a videli smo da javnost može postojati i bez konstitutivnosti. Košutić naziva ovu isključivu konstitutivnost upisa zemlj. knjiga *principom upisa*. To načelo nije ništa različito od spomenutog principa konstitutivnosti, jer ono u sebi obuhvata i pozitivnu i negativnu njegovu formu.

Ipak ovo načelo konstitutivnosti ne вреди isključivo i potpuno, jer ga kidaju zakonska založna prava,⁵⁴⁾ koja nastaju i bez upisa u zemlj. knjigu. U Zak. o zemlj. knjigama predviđeno je zak. pravo za trogodišnje kamatne⁵⁵⁾ zaostatke koje nastaje i bez upisa, za trogodišnje zaostatke godišnjih renta, doprinosa za izdržavanje i drugih periodičkih plaćanja.

Drugo je *osnovno načelo zemlj. knjiga* da svojim upisima pruža potpuni i tačan prikaz celog pravnog stanja na izvesnoj nekretnini. Stariji zemljišnici svojom nepreglednošću pružali su samo delimičan, nepotpun i nesiguran pregled pravnog stanja oko izvesne nekretnine. Iz knjige tapija i intabulacionog protokola, kao ni iz ranijih sličnih starih upisnika nije se moglo nikada tačno ni potpuno ustanoviti celo pravno stanje na izvesnoj nekretnini. Odatle ona velika nesigurnost koja skoro onemogućuje pravilni tok i primenu realnog kredita.

⁵⁴⁾ Grunt. pravo, str. 192 i sl.

⁵⁵⁾ Pored Zzk. predviđena su zak. zal. prava u §§ 150, 237, 282, 343, 520, 688, 692, 834, 1001, 1121, 1260, 1364 i 1428 austr. o. g. z. nadalje po odredbi čl. 146 Zak. o neposr. porezima o 8 II 1928 za zemljarinu, kućarinu i tečevinu u koliko prema odredbi § 179 Zak. o izvrš. i obezb. nisu stariji od tri godine zatim po odredbama trgovačkog, stečajnog i dr. zakona.

⁵⁶⁾ Odredba § 17 Zzk bila je sporna i austr. literaturi, a praksa je o timu često bila sasvim suprotna (Vidi moj „Komentar zemljišnoknjižnih zakona“, str. 83 i sl.) Prema odredbi st. I § 14 Zzk. pri upisu glavnice hipoteke moraju se upisati i kamate, jer inače prema doslovnom tumačenju te odredbe u vezi s normom § 4 Zzk ne mogu se ni osigurati. Međutim po izričitoj odredbi § 17 Zzk ti kamatni zaostaci uživaju prvenstvo kod naplate bez obzira na samu činjenicu upisa. Prema tomu pomenuta odredba st. I § 14 odnosi se samo na kamate i kamatne zaostatke starije od 3 godine.

Zemlj. knjiga svojom doslednom sprovedbom istaknutog principa konstitutivnosti⁵⁷⁾ daje svakomu mogućnost da se tačno orijentiše o pravnom stanju na odnosnoj nekretnini ili o pravu stečenom na njoj. Osnovna je zadaća zemlj. knjige da kao regulator realnog kredita budu jemac i siguran putokaz da li i u kom opsegu postoji izvestan pravni odnos na nekoj nekretnini ili knjižnom pravu. U tom pogledu najbolji je oslonac gornji princip konstitutivnosti.

Da bi ovom zahtevu mogla odgovarati predana je zemlj. knjiga nezavisnim sudovima. Pošto je to ustanova iuris publici, to su sudovi dužni da po zvaničnoj dužnosti paze na to da zemlj. knjiga odgovara ovoj svojoj osnovnoj funkciji. Sudovi vode zemlj. knjigu po načelu legaliteta⁵⁸⁾ t.j. sami su sudovi dužni da paze na zakonitost i ispravnost traženih upisa. Dosledno ovom načelu zemlj. knjiga se i osniva po zvaničnoj dužnosti⁵⁹⁾.

I ako se pri upisivanju postupa oficijelno, ipak se upisi načelno barem dozvoljavaju i sprovadaju samo na traženje zainteresovanih stranaka. Zemljišnoknjižno pravo u svojoj suštini pretežno je privatno-pravne prirode, jer se odnosi i normira privatno-pravne, imovinske odnose stanaka međusobno. Prirodno je dakle da je u takvoj ustanovi izričito⁶⁰⁾ naglašen i princip *konsenza* stranaka za upis njihovog prava.

Usprkos ovog istaknutog načela konsenza ovde se ne može sasvim primeniti ona norma privatno-pravne domene, da se nikoga ne može siliti da upotrebu i uživanje njegovog prava, ako on to sam neće. Zemlj. je knjiga ustanova javnog prava, jer je pored potreba za pojedince namenjena i javnopravnim potrebama zajednice da služi kao regulator realnog kredita i opštoj sigurnosti pravnih odnosa na nekretninama. Zemlj. knjiga radi toga mora biti potpun

⁵⁷⁾ Izuzevši pomenuta zakonska založna prava

⁵⁸⁾ § 104, 107 Zzk.

⁵⁹⁾ § 1 i 15 Zzk.

⁶⁰⁾ § 83—86, 106 Zak.

prikaz imovinskih, pravnih odnosa na nekretninama. Da to bude moraju u njoj biti registrovane ne samo sve nekretnine nego i svi pravno relevantni odnosi obzirom na izvesnu nekretninu. Ako se upisivanje svega toga ostavi isključivo volji pojedinaca, tada zemlj. knjiga ne bi mogla biti ni potpun, a ni siguran prikaz tih pravnih odnosa.

Načelno se prvenstveno ostavlja na volju samih stranaka da li će zatražiti neki upis ili ne.

Po odredbi § 82 Zzk za upis se mora „zamoliti“ sud, a po Zzk zemljišnoknjižni sud neće narediti upise po službenoj dužnosti već samo usled molbe stranaka ili vlasti“. Ali uz ovu odredbu sledi već iz narednih propisa §§ 84—86 Zzk da je sam sud vlastan intervenirati kod zainteresovanih da zatraže upise ako su to oni propustili. Time je gornji princip konsenza bitno oslabljen, ali ipak nije sasvim isključen.⁶¹⁾

Da zemlj. knjiga odgovori istaknutoj osnovnoj nameri moraju se upisi određivati i sprovođati tako da se u svako doba može lako ustanoviti celo pravno stanje nekretnine. To zahteva t. zv. princip specijaliteta upisa⁶²⁾. Upisi moraju biti sasvim određeni tako da ne bude nikakve sumnje ni u pogledu subjekata ni objekata njihovih.⁶³⁾

Prema načelu *preglednosti*⁶⁴⁾ upisi moraju biti takvi da se uvek može svatko bez veće spremne i studija da upozna sa pravnim stanjem na odnosnoj nekretnini. Da upisi budu što pregledniji prihvaćena je t. zv. *trodeoba*⁶⁵⁾ materije za upis pri čemu su po-

⁶¹⁾ Vidi izlaganje o tomu kod otseka, koji govori o načelima postupka u zemljišnoknjižnim stvarima.

⁶²⁾ § 14 i 113 Zzk. Izuzetak od ovog načela istaknut je u §§ 17 i 18 Zzk prema kojima založno pravno obezbeđenje važi i bez upisa za trogodišnje zaostatke kamata i izvesnih periodičnih činidaba (izdržavanje, rente i s.

⁶³⁾ Poblje o načinu upisivanja vidi napred kod § 14.

⁶⁴⁾ Načelo preglednosti samo je produženje načela specijaliteta upisa.

⁶⁵⁾ Vidi § 5 i sl. Zozk. Moj „Komentar zemljišnoknjižnih zakona“, str. 22; § 11 Pzk. Ovoj je svrsi namenjen t. zv. popisni list zemljišnoknjižnog uloška—.

jedine vrste upisa razdeljene po grupama s obzirom na njihovu pripadnost; naime na jednu se stranu upisuju samo delovi nekretnina,⁶⁶⁾ na drugu samo vlasnička prava⁶⁷⁾ s njihovim ograničenjima, a na treću opet samo tereti.⁶⁸⁾

Da zemlj. knjiga ostane potpun i tačan prikaz pravnog stanja bezuslovno je potrebno da bude javna, kako bi bila izložena i kontroli javnosti. To odgovara njenom načelu *javnosti*⁶⁹⁾. Prema tom principu svakom je bez razlike dozvoljeno da razgleda sve sastojne delove zemlj. knjige, da iz njih traži i uzima prepise ili izvratke. U tomu pogledu nema kod nas nikakva ograničenja da li naime netko ima opravdana pravna interesa ili nema. Sasvim je drukčije n. pr. u Nemačkoj gde takva lica moraju sudu dokazivati da za pregled zemlj. knjige imaju izvestan i opravdani pravni interes. Tu se već ne može govoriti o nekoj opštoj javnosti, jer je ta javnost ograničena u stvari samo na neposredne interese, a često je puta i ozbiljno dovedena u pitanje. Skoro u većini slučajeva neće se ni moći govoriti o javnosti, jer sud ima uvek pravo da rasuđuje da li netko ima pravnog interesa za pregled zemlj. knjiga ili nema. Prema § 7 Zzk kod nas sud nema tog prava. Sudija nije ovlašćen da ma od koga traži dokaz o zainteresovanosti za pregled, a niti može ma koga od tog traženja da odbije. Javnost je zemlj. knjige kod nas bezuslovna a ide čak i dotle da se ni samim inače poznatim nadripi-sarima ne može zabraniti pristup u prostorije za zemlj. knjigu ni razgledavanje i prepisivanje. Svakako da da se ova sloboda ne odnosi na podnašanje pismenih akata i zamolbi.

Posledica je pomenutog osnovnog načela zemlj. knjige i načela konstitutivnosti da se upisi moraju smatrati za istinite. Kako je zemlj. knjiga načelno

⁶⁶⁾ §§ 9 i 10 Zozk, § 20 Pzk, moj cit. Koment., str. 364. Vlasnička se prava upisuju u t. zv. vlasnički list ili vlasnovnicu.

⁶⁷⁾ §§ 11 Zozk i § 21 Pzk, v. moj. cit. Koment. str. 365. Tereti se upisuju na teretovnicu ili teretni list.

⁶⁸⁾ Willenbücher, Reichsordnung, Berlin, 1921, str. 13.

⁶⁹⁾ § 7 Zzk, § i sl. Pzk.

tačan i potpun prikaz pravnog stanja na izvesnoj nekretnini, kako t. zv. knjižna prava ne nastaju, ne menjaju se i ne ukidaju ako nisu upisana u zemlj. knjigu; to je rezultanta doslednog primenjivanja takvih načela kod zemlj. knjige i t. zv. princip pouzdanja u istinitost upisa. To načelo pouzdanja nije izričito istaknuto u zemljišnoknjižnim zakonima, ali se na više mesta⁷⁰⁾ daje sigurno zaključiti da je pravno zaštićen svaki kogod se pouzda u istinitost upisa u zemlj. knjizi. Zakonska je pretpostavka da je istinito sve ono što je upisano u zemlj. knjizi. To opet ne znači da se ta presumirana istina ne sme i ne može više osporavati. Ta je istina relativna i postoji dotle dok se pravomoćnom odlukom nadležnog suda ne ustanovi suprotno. Ipak odnosno knjižno pravo postoji kao pravovaljano sve dotle dok se ne izbriše iz zemljišne knjige.

Prema nekim piscima⁷¹⁾ načelo pouzdanja bilo bi samo pozitivna materijalna strana osnovnog principa javnosti. Ovo stanovišta nije tačno, jer iz same javnosti nužno još ne proizlazi da su i upisi istiniti. Načelo pouzdanja u zemljišnoknjižne upise sledi iz osnovnog načela zemlj. knjiga, jer su prema njemu zemlj. knjige tačan i potpun prikaz pravnog stanja neke nekretnine, a kako te javne upisnike vode javne i verodostojne vlasti, to se u te upise može svatko i pouzdati.

Načelno se u zemlj. knjigu upisuju samo nekretnine. To odgovara principu stvarnosti.⁷²⁾ Pod pojmom nekretnina valja odrazumevati i prava koja su vezana s nepokretninama u užem smislu reči, nadalje

⁷⁰⁾ 68—78 Zzk, § 60 Zozk

⁷¹⁾ Vidi: Adler — Das Publizitätsprinzip im öster. Tabularrechte, Bernhauer-Die materiale Publizität des öster. Grundbuchs, Notz. 1890, br. 44, Demelius-Grundriss d. Sachenrechtes, str. 64, Exner-Hypoth., str. 64, Košutić, op. cit., str. 192. Randa, op. cit. str. 36 i sl., Strohal-Eigentumserwerb, Krainz-Ehrenzweig-System, § 220.

⁷²⁾ Vidi § 2 i 9 Zzk. U pogledu upisa prava odlučna je odredba pod br. 2 § 2 Zzk, da se u zemlj. knjigu upisuju „prava koja se odnose na zemljišnoknjižna tela“

i one pokretne stvari koje su nerazdvojno vezane s nekretninama. Tada se i ona smatraju nekretninama.⁷³⁾

Od gornjeg načela učinjen je u zemljišnoknjižnom Pravilniku (§ 12) izuzetak kod onih stvarnih prava koja postoje na inače neupisanim javnim dobrima.⁷⁴⁾ Inače se prava upisuju samo ako se odnose na upisane nepokretnosti ili koja knjižna prava

Prava se na nekretninama prema ovim načelima stiču, prenose, ograničavaju ili ukidaju upisom. Druga jeosnovna funkcija zemlj. knjiga da između ovih prava ukloni svaku koliziju. Sva ta prava međusobom pretenduju na prvenstvenu realizaciju. Svako od njih traži za sebe prvo ili barem povoljnije mesto pri namirenju iz eventualne kupovine ili u opšte ekvivalenta. Zadaća je zemlj. knjige kao instrumenta pravnog poretka, da ublaži sve te surevnjivosti i da ih svede u neki red. To je učinjeno na osnovu principa priori

⁷³⁾ Vidi § 298. a. o. g. z. § 190. srp. Grad. zak.

⁷⁴⁾ Po br. 1 § 12 Pzk upisuju se u zemlj. knjigu „služnosti, realni tereti i realna prava... i onda ako služeće dobro nije upisano ni u jednoj javnoj knjizi“. Ta je odredba u protuslovlju s normama §§ 2 i 9 Zzk, te sa st. 1 § 1 Zozk. Ta bi se naime prava mogla upisati u zemlj. knjigu načelno samo onda, ako su prethodno upisana u zemlj. knjigu i poslužna dobra. To proizlazi iz st. 2 § 1 Zozk, kao i § 2 Zzk, prema kojemu zemlj. knjiga služi najpre za upisivanje zemljišta, a zatim prava s obzirom na njih. Kada bi se dopustila šira primena odredbe § 12 Pravilnika za vođenje zemlj. knjiga, mogli bi u krajnjoj liniji doći čak i dotle da u izvesnoj zemlj. knjizi skoro bude više upisanih prava na neupisanim zemljištima, nego li samih zemljišta. To je iz osnova protivno ustanovi zemlj. knjige, jer se u zemlj. knjigu mogu upisivati samo „stvarna prava koja se odnose na zemljišnoknjižna tela“ (br. 2 § 2 Zzk). Kako je zemljišnoknjižno telo samo ono zemljište koje je upisano u zemlj. knjigu, to je očito da se pravo ne može u zemlj. knjigu upisati ako se ne odnosi na zemljišnoknjižno telo, naime — ako u ovom našem slučaju — poslužno dobro nema te kvalifikacije, ako dakle nije upisano u zemlj. knjigu.

Pravilnik je dakle suprotan intenciji zakonodavca iz br. 2 § 2 Zzk. No svakako bi se i za ovu odredbu § 12 Pzk dalo naći opravdanje s obzirom na opravdanu težnju, da popisni list budšto potpuniji prikazom baze za kasnije upise prava. To se međutim može postići samo tako, ako se u pop. list upišu kod povlasnog dobra i ona prava koja su skupčana s dotičnom nekretninom.

teta.⁷⁵⁾ Prema tom načelu jače je ono pravo koje je u zemlj. knjigu pre drugoga stiglo. Prior tempore potior iure. Između pojedinih prava određuje se prvenstveno prema času kada je *traženje za taj upis stiglo zemljišnoknjižnom sudu.*⁷⁶⁾

§ 6. DEFINICIJA ZEMLJ. KNJIGE

Prema ovim osnovnim oznakama i funkcijama moderne zemlj. knjige dade se lako ustanoviti njena bit i sadržina, te razlučiti ju oštro od sličnih javnih knjiga o nekretninama. Iz navedenog se vidi da je zemlj. knjiga *zemljišnik* u širem smislu te reči, jer se bavi zemljištima ili bolje nekretninama u opšte. Zemljišnik je svaki javni registar o nekretninama bez obzira na to u kom se cilju vrše ti upisi. Pod zemljišnikom u širem smislu razumevamo i zemlj. katastar, jer je i njemu zadaća da se popisuju i upisuju nekretnine. Između zemlj. knjige i katastra razlika je prvenstveno u svrsi upisivanja. Dok je katastra zadaća da služi za upisivanje nekretnina bez obzira na pravni kvalitet pravnih ovlaštenja na izvesnu nekretninu, dok se u nj popisuju i upisuju nekretnine „radi pravednog oporezivanja i osnivanja baštinskih (zemlj.) knjiga“ (§ 1 Zak. o kat. zemlj.), dotle je zadaća zemlj. knjiga baš u tom da se konstituišu i srede prava i pravni odnosi na nekretninama. Dok se upisom u katastar ne stvara nikakvo pravo, dotle pravo na nekretnini načelno ne može nastati ako nije upisano u zemlj. knjigu. Katastar se dakle ne osvrće na pravne odnose, a zemlj. knjizi je glavna zadaća konstituisanje i sređenje prava na nekretninama.

⁷⁵⁾ Vidi: *Strohal-Prioritätsabtrettung*, *Exner-op. cit.*, str. 861, *Randa-Eigenth.*, *Touaillon-Grundbuchsrechtliche Kollisionen*, *Iur.-bl. br. 43. i sl.*, *Schopf-Grundbuchsverfassung*, 1, str. 252 i sl., *Bartsch-op. cit.*, § 13, str. 112 i sl., *Košutić M.* Grunt. pravo, str. 217, *moj Komentar zk. zakona str 118 i sl.*

⁷⁶⁾ §§ 29 i 103 Zzk. Irelevantan je čas kada je zk. pismeno predano na poštu ili kom drugom a ne zk. sudu. Poblje vidi kod postupka.

Zemlj. knjigu vode sudovi i to po pravilu sreski,⁷⁷⁾ a izuzetno samo i okružni sudovi.⁷⁸⁾

Pošto zemlj. knjigu vode nezavisni sudovi prema istaknutim načelima to su ovi javni registri o nekretninama i pravima stečenim na njima ujedno i verodostojni javni upisnici. Ono što je u njima sadržano to važi kao istinito. Korisnik odnosno upisanog prava ne mora dokazivati opstojnost tog prava. Teret dokaza leži na onomu tko upisano pravo želi pobijati.

Da zemlj. knjiga udovolji svojoj osnovnoj zadaći mora biti u stalnoj saglasnosti s faktičnim stanjem. Da bude tačan i potpun prikaz celog pravnog stanja oko izvesne nekretnine ili knjižnog prava, ona mora da je stalno u skladu sa svim postojećim pravnim

⁷⁷⁾ Za vođenje zemlj. knjiga nadležni su oni sreski sudovi „gde se nalazi uložak u kome se ima izvršiti upis“ (§ 82 Zzk). Po zakonu o uređ. red. sud. određena je prostorna nadležnost pojedinih sudova prema političkim opštinama, koje spadaju u dotičan srez. No ima slučajeva kada se granice političkih srezova ne podudaraju sa granicama sudskih srezova, kao n. pr. područje sr. suda u Jaša Tomiću, Vel. Bečkerek i sl. Interesantan je slučaj s Ratnim ostrvom kod Beograda. Prema naređenju ministra finansija to Ratno ostrvo spada u beogradsku katastarsku opštinu br. 1; međutim stare zemlj. knjige za parcele na tom ostrvu vode se kod sr. suda u Zemunu. Može se, i ako vrlo retko, ipak dogoditi da se usled zabune ili greške zemlj. knjige koje kat. opštine ili njen deo predadu na rukovanje drugom, a ne nadležnom sudu, gde se nalazi odnosni zk. uložak. U tom slučaju može iskrsnuti i pitanje valjanosti upisa, odnosno prava, koja su nastala s upisima, koja je dozvolio resp. i sproveo ovaj, inače nenadležni sud. Mišljena smo da takvi upisi nemaju pravne važnosti, jer upis važi samo onda ako ga je dozvolio ili i sproveo nadležni zemljišnoknjižni sud. U protivnom slučaju upis je ništavan, a s njim i sve ostale radnje, koje se na njemu baziraju. Samo što u takvim slučajevima ništavnost upisa važi istom od sudske odluke, donesene na osnovu prigovora zainteresovanih.

⁷⁸⁾ Po odredbi § 15 Zak. o uređenju red. sudova posebnu zemlj. knjigu železnica i javnih kanala vodiće okružni sud u Beogradu (za grad Beograd) Rudničke knjige vode za to na ročito određeni okružni sudovi. Izuzetno i privremeno samo, do konačne likvidacije tih knjiga, vlastelinske knjige vode prostorno nadležni okružni sudovi prema odredbi § 72 Zozk. Gradске zemlj. knjige više ne postoje. Opštu zemlj. knjigu vode isključivo sreski sudovi.

odnosima. U nju mora biti upisano svako pravo i svaki pravno relevantan fakat ili osebina, kako bi interesenti uvidom u zemlj. knjigu mogli biti sasvim i tačno obavješteni o pravnom stanju stvari. To je moguće samo ako je zemlj. knjiga u neprekidnoj saglasnosti sa katastrom, Ove se dve ustanove međusobno potpuno upotpunjuju i jedna bez druge nema prave važnosti.⁷⁹⁾

U zemlj. knjigu ne mogu se upisivati nekretnine i prava bez obzira na njihove subjekte. Samo osoba može biti nosilac prava i dužnosti, a zemlj. knjiga i ako je zbornik prava i dužnosti taj svoj karakter dobiva i zadržava samo s obzirom na nosioce tih prava i dužnosti. Ali usprkos toga pravila mora se reći da kod upisivanja u zemlj. knjigu nije toliko važna osoba koliko sama nekretnina, na koju se pravo odnosi. Ne može se naime određivati upis obzirom na subjekt, nego s obzirom na objekt prava. Kamo će se i kako će se upisivati izvesno pravo ne odlučuje se po mestu upisa subjektata nego po mestu upisa nekretnine resp. knjižnog prava u opšte. Drugim rečima: naša zemlj. knjiga sastavljena je ne po sistemu personalnih,⁸⁰⁾ nego realnih folija.⁸¹⁾

Iz navedenoga daje se izvesti i definicija zemlj. knjige: *zemljišne su knjige takvi javni i verodostojni,*

⁷⁹⁾ Radi toga su katastar i zemlj. knjiga u stalnoj ovisnosti i dopunjavanju. Po čl. 42 Zak. o kat. „svaki je posednik dužan da svaku ličnu i stvarnu promenu na svom imanju prijavi usmeno ili pismeno kod kat. vlasti“, a radi održavanja kat. u saglasnosti s faktičnim stanjem dužne su sve ustanove i vlasti da najdalje u roku od 30 dana prijave nastale promene kat. vlastima. Po čl. 43 istog zakona moraju i sudovi odmah da saopšte kat. vlasti promenu koja se odnosi na nekretninu, a katastarske opet vlasti imaju sudovima saopštiti sve promene koje ustanove kod njihovih izdajaja.

⁸⁰⁾ *Krainz-Pfaff-Syst.* 1, § 190, str. 518 i sl. *Kaserer-op. cit.* str. 188, *Burckhardt-op. cit.* III, str. 230.

⁸¹⁾ U nekim nemačkim zemljama zaveden je personalni sistem folija, te se prava upisuju prema alfabetskom redu njihovih subjekata. Slično je kod naših knjiga tapija i int. protokola. Taj sistem ne odgovara činjenici da osnova realnog kredita nije osoba, nego sama nekretnina i da se zato treba orijentisati prema nekretnini.

na osnovu katastarskog premera osnovani i održavani javni upisnici o nekretninama i pravu na njima, gde se samim upisima ta prava stiču, prenose, menjaju ili ukidaju.

7. VRSTE ZEMLJ. KNJIGA

Prema odredbi st. 1 § 1 Zozk u zemlj. knjigu upisuju se sva zemljišta izuzevši onih koja dolaze u posebne javnih kanala, te rudnika. Moramo odatle razlikovati dve vrste zemlj. knjige: *opštu*, kamo dolaze načelno sva zemljišta i *posebne*, kamo se izuzetno upisuju samo naročita zemljišta, čija ekonomska ili opšta odredba zahteva neki specifičan postupak i odeljenje od ostalih.

Posebne⁸²⁾ su zemlj. knjige: *železnička i rudnička*. Železnička se zemlj. knjiga naziva katkada i centralnom, a to zato što je redovito u većini država vodi samo prestonički sud. U zemljišnu knjigu železnica i javnih kanala moraju se upisati sve nekretnine namenjene za javni saobraćaj železnicama i javnim kanalima⁸³⁾ i to bez obzira da li su ti objekti vlasništvo pojedinih privatnih osoba ili same države ili opet kojeg samoupravnog tela. U ove knjige upisuju se i ostali imovinski nepokretni objekti, koji po svojoj prirodi strogo ne bi spadali u ove posebne zemlj. knjige, ali se s obzirom na njihovo trajno određenje da služe saobraćaju mogu i moraju smatrati pertinencijama

⁸²⁾ Kao neku posebnu vrstu zemlj. knjiga mogli bi donekle uzeti i t. zv. vlastelinske zemlj. knjige za dosadašnje plemićke posede; po § Zos do likvidacija tih knjiga njih vode okružni sudovi kao i do sada.

⁸³⁾ U železn. knjigu ne dolaze tramvaji, kao ni zatvorene reke i potoci privatnog vlasništva. Da izvestan objekt bude upisan u te posebne zemlj. knjige odlučno je da li je trajno namenjen javnom saobraćaju ili ne. Vidi: moj Komentar, str. 352 i sl. *Exner-Hypotheknecht*, str. 21 i sl., *Burckhardt-op. cit.* str. 163 i sl., *Bartsch*, § 96, *Haberer-Das oster. Eisenbahnrecht* 1855, str. 228, *Randa-op. cit.* str. 489 i sl. *Krainz-Pfaff* — § 190, str. 519, *Neuhold-Bücherliche Bechandlung von Eisenbahngrundstücken vor ihrer Eintragung in d. Eisenbahngrundbuch*, 1902.

glavne stvari, odnosno saobraćajnog sredstva. Ovamo spadaju prvenstveno železnički magacini, stanovi za žel. činovnike i ostali objekti, koji su trajno namenjeni da unaprede i olakšaju javni saobraćaj; da li će koji od ovakvih objekata ući u opštu ili posebnu zemlj. knjigu redovito će se moći odrediti istom od slučaja do slučaja kada se prouče sve stečene okolnosti uzevši pri tomu osobito u obzir da li su ti objekti namenjeni trajno ili samo privremeno na službu javnom saobraćaju.

U rudničku se knjigu upisuju sva prava na eksploataciju izvesnog rudarskog prava kao i sve one nekretnine koje su određene da stalno i neposredno ostanu u gospodarskoj i pravnoj vezi s rudnikom kao glavnom stvarju. U rudničku se knjigu upisuju prvenstveno t. zv. rudne mere, koje su oblika paralelograma, a površina im je 12554 kv.hv. Ako je rudnički ovlašćenik ujedno i vlasnik samog zemljišta, tada se i ono ima upisati u rudničku knjigu. Redovito bi takvo zemljište trebalo upisati u opštu zemlj. knjigu, ali kako s rudnikom sačinjavaju potpunu ekonomsku i pravnu celinu, dolazi i samo zemljište u rudničku knjigu.⁸⁴⁾ U zemlj. se knjigu upisuju zemljišta⁸⁵⁾ i prava⁸⁶⁾ koja se na njih odnose. Međutim u zemlj. knjigu ipak se ne upisuju sva zemljišta, nego samo ona koja su u privatnom vlasništvu pojedinih osoba, pa i države kao jurističke osobe. Javna dobra⁸⁷⁾ načelno se ne upisuju. Izuzetno samo mogu se upisati u zemlj. knjigu, ako to predlaže „javna vlast koja je ovlašćena da privatnopravno raspolaže tim dobrom“

⁸⁴⁾ V. moj Komentar, str. 352, § 298 a.o.g.z., te §§ 117—120 a. rud. zak., *Krainz-Pfaff-System*, I § 190, str. 520, *Pfersche*, str. 4, a suprotno tomu *Bartsch*, § 112.

⁸⁵⁾ St. I § 4 Zozk.

⁸⁶⁾ O objektu upisa vidi поближе kod § 9, napose o upisivanju prava s obzirom na prethodno upisivanje zemljišta.

⁸⁷⁾ Pod javnim dobrom treba razumeti takve stvari, koje su van prometa, a služe svima na upotrebu ili opet služe za podmirenje fiskalnih interesa i potreba zajednice resp. države ili samoupravnih tela. Prva su javna dobra u užem smislu te reči i upisuju se u zemlj. knjigu samo po predlogu osobe resp. nadležstva, koje je ovlašćeno da i privatnopravno može raspola-

ili svaki onaj kome pripada na njemu neko pravo koje se može upisati u zemljišnu knjigu⁸⁸⁾. I ako grobovi i crkve, res sacrae kao i res divinae nisu trenutno u privatnom prometu, one ipak mogu biti predmetom priv. prometa, spadaju u priv. vlasništvo crkava resp. crkvenih opština, pa se kao takve mogu upisivati u opšu zemlj. knjigu⁸⁹⁾. Javne plovne reke kao ni morska obala ne upisuju se u zemljišnu knjigu kao javna dobra. Javna⁹⁰⁾ dobra upisuju se samo izuzetno i fakulativno.⁹¹⁾

gati s dotičnim dobrom ili u opšte osobe, koja ima na tim dobrima bilo koje stvarno pravo. Drugo su državna ili samoupravna dobra (patrimonia populi), te su ili određeni narodu za opštu upotrebu i korišćenje (kao n. pr. javne bolnice, biblioteke i sl.) ili su od toga isključene, a služe isključivo za podmirenje fiskalnih potreba države ili samoupravnih tela (kao što su to n. pr. državne fabrike, razne druge industrijske državne ili samoupravne ustanove, druge privredne ustanove i sl.). Ta su dobra predmet privatnog prometa i upisuju se u zemljišnu knjigu kao i ostale stvari bez da je za to potreban neki osobiti predlog ili zahtev stvarnopravno zainteresovanih ili ovlašćeni stranaka. Za upis tih imovinskih objekata u zemlj. knjige potrebno je samo da je očitо privatnopravno svojstvo njihovo. Čak što više ni država ni samoupravna tela i ne mogu steći na tim zemljištima knjižnih prava, ako ta nisu upisana u zemlj. knjigu (stav 1 § 14 Zak.).

Da li je neko dobro javno ili privatno, ima se presuđivati po odredbama Građ. zakonika (v. §§ 286 i 287 a.o.ž.z., §§ 19 ili 196 srp. Građ. zak.).

⁸⁸⁾ Stav 2 § 1 Zozk.

⁸⁹⁾ *Stubenrauch-Comm.* 1, str. 390, prim. 1, *Pfaff-Krainz Syst.* 1, § 84, prim. 7.

⁹⁰⁾ U pogledu upisivanja reka u opštu zemlj. knjigu odlične su odredbe Zakona o vodama. Sasvim je krivo što neki sudovi upisuju u opštu zemlj. knjigu ma koje delove plovnih reka (makar i za najmanje objekte) i kanala. Prema odredbama čl. 1 Zak. o vodama smatraju se javnim dobrom sve javne reke, a to su sve one reke i njihove pritoke, kojima mogu ploviti i najmanji plovni objekti. U vezi s ovom odredbom nastalo je kod nekih sudova suprotno tumačenje svojstva javnih reka i kanala s obzirom na odredbu čl. 4 Zak. o vodama, po komu se ne smatraju javnim rekama one vode, kojima ne mogu ploviti nikakvi prometni objekti. Na tim vodama imaju susedi, vlasnici zemljišta do obala t. zv. pribrežno pravo. No ako te vode protiču kroz zemljište samo jednog vlasnika, tada mnogi sudovi uobičajavaju da ove vode upisuju u opšte zemlj. knjige kao privatne vode. Takav je postupak tačan samo kod neplovnih

§ 8. SASTAV ZEMLJIŠNE KNJIGE

Pošto se zemlj. knjiga vodi po sistemu realnih, a ne personalnih folija, to je za upis izvesnog prava merodavno mesto upisa odnosne nekretnine. Preglednost zemlj. knjiga pojačana je razdeobom samih delova zemlj. knjige. Nekada se zemlj. knjiga vodila za celu zemlju ili pokrajinu u jednom opsegu i na jednom mestu⁹²). Kraj današnjeg prometa s nekretninama nije više moguća takva centralizacija. Danas se zemlj. knjige vode prema sudskim srezovima i kat. opštinama.⁹³) Da zemlj. knjige budu što preglednije vode se za svaku katastarsku opštinu odvojeno.⁹⁴).

Sva su zemljišta u jednoj kat. opštini razdeljena na osnovne jedinice s obzirom na kulturu zemljišta i njihovog vlasnika. To su t. zv. *parcele*⁹⁵) koje su prema st. 1 § 4 Zozk „delovi površine“⁹⁶) zemlje, koji

i teritorijalnih voda, no onde gde se radi o ma kom delu voda, koje su u njihovom kasnijem toku plovne, takav postupak nije opravdan. Naročito je to netačno kod onih voda, koje istina periodično narastu na tim mestima, ali su u njihovom kasnijem toku plovne. Te se vode ne upisuju u opšte, nego u posebne zemlj. knjige železnica i javnih kanala.

⁹¹) Obrazloženje projekta Zozk., A, II, br. 3.

⁹²) Zemske dasky vodile su se samo u Pragu za celu zemlju, a docnije i u Brnu (*Rul*, op. cit., str. 11.).

⁹³) To su po stavu 1 čl. 6 Zak. o kat. zemlj. teritorijalne jedinice za premer i klasifikaciju zemljišta, a čije granice određuje ministar finansija. Katastarske opštine mogu, ali i ne moraju da se podudaraju s granicama političkih opština. Ako je koja politička opština prevelika, može se razdeliti na više katastarskih opština, kao n. pr. Beograd, koji je razdeljen na sedam kat. opština. Ta je razdeoba učinjena samo radi preglednosti i lakšeg rukovanja kat. operata i zemlj. knjige.

⁹⁴) Izuzetak je učinjen jedino kod vlastelinskih zemlj. knjiga. Do konačne likvidacije tih privilegija feudalnih vremena, ove se zemlj. knjige vode po personalnom sistemu bez obzira na granice kat. opština. Te su prerogative novim zk. zakonima sada ukinute i toleriraju se do njihovog prestanka.

⁹⁵) Po § 12 Za. o kat. zemlj. to je deo zemljišta jednake kulture istog vlasnika.

⁹⁶) Dakle ne i podzemlja. Prema tomu sve su naprave na zemljištu i pod njim stvarno pripadci zemljišta kao glavne stvari.

su u zemlj. katastru označeni posebnim brojevima (katastarske parcele)“ Za postanak parcele nije odlučna njena veličina.⁹⁷) Koliko će koja kat. opština imati parcela ovisi o kulturi, položaju odnosnih zemljišta kao i osobi vlasnika. Ako su zemljišta jednog vlasnika razne kulture, makar bila u istom kompleksu, ona će biti različito klasirana s obzirom na njihov katastarski t. zv. „čisti prihod“, te će biti razdeljeni u onoliko parcela koliko je vrsti kulture i boniteta tog zemljišta. Istu parcelu ne mogu sačinjavati više zemljišta istog vlasnika iste kulture i boniteta ako su prostorno rastavljeni.⁹⁸)

Parcela kao katastarska jedinica nema još i pravne samostalnosti. Ona je samo ekonomska jedinica, ali nije samim time i samostalni objekt pravnih odnosa. Parcela to može postati samo kao *zemljišknjižno telo*.⁹⁹) To je pravno jedinstvena skupnost nekretnina istog vlasnika ili suvlasnika u jednoj katastarskoj opštini.

Osnovna je karakteristika zemljišnoknjižnog tela njegova pravna jedinstvenost. Svaki njegov deo ima zajedničku pravnu sudbinu sa celinom. Ako se zk. telo sastoji iz više parcela, tada se jedna parcela sama za sebe bez obzira na ostale nikako ne može ni otuđiti ni opteretiti. Time bi se inače povredilo pravno jedinstvo zk. tela kao jedinstvene skupine. No ovo još ne znači da je ta skupina nerazdeljiva i da ma koja parcela ne može dobiti svoju samostalnost. Svaka se parcela može i samostalno opteretiti ili otuđiti, ali je za to prethodno potrebno da se rastavi od njene prvotne skupine. Svaka parcela može dobiti i svoju pravnu samostalnost ako se izluči iz svog zk. tela i postane sama zk. telo. Nigde nije pro-

⁹⁷) Parcele određuje kat. održan pri merenju i klasifikaciji zemljišta, ali u tomu ima ingerenciju i vlasnik zemljišta (Pravilnik za održ. kat. VI deo.).

⁹⁸) Jer je i parcela gospodarska jedinica.

⁹⁹) *Krainz-Pfaff-Syst*, 1, § 190, str. 518, *Bartsch*-op. cit. str. II, *Exner-Hypothekenrecht*, str. 17, 278, *Randa-Eigenth.*, str. 417, *Burchardt*-op. cit., II, § 65, moj Komentar zk. zakona, str. II i sl.

pisano koliko mora biti zk. telo. Ono se može sastojati iz bezbroj ili samo iz jedne parcele.

Zemljišnoknjižno telo je potpuno zatvorena pravna skupina. Ono može obuhvatati samo parcele s jedne katastarske opštine¹⁰⁰⁾ ukoliko to nisu razno opterećena zemljišta.

1 Glavna knjiga

Kao što se i po samom nazivu vidi zemlj. knjiga vodi se u obliku *knjige*. Po odredbi § 23 Pravilnika za vođenje zemlj. knjiga¹⁰¹⁾ listovi glavne knjige poredani aritmetičkim redom „čvrsto će se vezati u sveske, koje ne smeju biti suviše debele. Ako jedna glavna knjiga obuhvata više sveski, označiće se one onim redom brojevima“. Listovi se prema § 43 pom. Uputstva za prvo osniv. zk. imaju pripremiti tako „da se redom grupišu po 50, a ako bi se videlo da će debljina sveske biti prevelika, tada će se smanjiti broj uložaka do 40 po jednoj svesci. Svaka se sveska mora povezati, a na korice stoji naziv kat. opštine i broj uložaka te sveske“.

Mnogo se prigovaralo formi ovih knjiga i tražilo se da listovi za upise ne budu povezani, jer da to preči javnost zemlj. knjiga i mogućnostrazgledavanja. Istina je da se retko dešavalo da po koji nevezani list (starih grunt zapisnika) bude pokraden, ali se za to mnogo puta dešavalo da se koji od tih listova zagubi i da se dugo ne može naći. Najzad već sama mogućnost da se koji deo zemlj. knjige može zagubiti, uništiti ili oštetiti opravdava ovakvu meru kao što je povezivanje listova u sveske. Na taj način smanjena je mogućnost gubitka i krađa.¹⁰²⁾

¹⁰⁰⁾ t. 2 § 3 Zozk. Privremeni je izuzetak, shodno § 72 Zozk, samo za vlastelinske knjige, koje mogu obuhvatati zemljišta sa više kat. opština.

¹⁰¹⁾ Slično određuje za „prvo“ osnivanje zemlj. knjiga § 43 Uputstva br. 70760-30.

¹⁰²⁾ U nekim je zemljama kombinovan i jedan i drugi sistem. Tako je n. pr. u Austriji naredbom min. pravde od 9 avgusta 1927 g., BGBl. br. 248 dopušteno da se u I-IX i XXII srezu u Wenu listovi mogu držati i nepovezano (Vidi moj cit. komentar, str. 3).

Sveske glavne knjige vode se prema t. zv. *zemljišnoknjižnim ulošcima*. To su zasebni listovi koji služe za upisivanje nepokretnosti,¹⁰³⁾ prava i njihovih subjekata.¹⁰⁴⁾ Svaki je uložak zasebna pravna celina, a međusobno oni su povezani samo pripadnošću istoj kat. opštini. Inače je svaki uložak za sebe odvojena pravna jedinstvenost.

Zemljišnoknjižni ulošci moraju biti od čvrste i trajne artije. Pri upisivanju ne sme biti nikakvog radiranja ni nečitljivog precrtavanja, a pogreške pri upisivanju mogu se ispravljati samo ravnim precrtavanjem, ali tako da se može razabrati prvotni tekst. Kod upisa prestanka ranijega knjižnog prava ovaj se upis ne briše, nego se samo potertava ime ovlaštenika i dodaje se redni broj novog upisa brisanja tog prava.

Upisi se međusobno razvrstavaju rednim brojevima. Sami upisi razvrstavaju se inače i po materiji na koju se odnose. Radi što veće preglednosti i lakšeg rukovanja zemlj. knjigom svi se upisi razređuju prema t. zv. *trodeobi građe zemlj. knjige*. Prema ovom principu trodeobe upisa u zemlj. knjigu ulošci se dele na tri dela: na popisni, vlasnički i teretni list. Ovi su listovi međusobno odeljeni, a obeleženi su vidno na početku i to popisni sa slovom A, vlasnički sa B, a teretni list sa C (ili ćirilicom V). I ako su ti listovi međusobno odeljeni, oni zajedno ipak sačinjavaju jedinstvenu celinu — jedan zemljišnoknjižni uložak. Za svako zemljišnoknjižno telo postoji po pravilu samo po jedan popisni, vlasnički i teretni list. Izuzetno se može kod zamršenijih slučajeva radi veće preglednosti otvoriti posebni vlasnički ili teretni listovi.¹⁰⁵⁾

U *popisnom listu* navode se „svi sastavni delovi zk. tela kao i ona stvarna prava koja su skupčana s vlasništvom zk. tela ili jednog njegovog dela“

¹⁰³⁾ St. I § 2 Zok, st. I § 3 Pzk.

¹⁰⁴⁾ T. 2 § 2 Zzk, t. 2 § 3 Pzk.

¹⁰⁵⁾ St. 1 § 2 Zzk., t. 1 § 3 Pzk. — kod kompliciranijih suvlasničkih odnosa mogu se otvoriti zasebni vlasnički i teretni listovi.

(§ 6 Zozk). Popisni list sadrži opis zk. tela¹⁰⁶) koje može obuhvatati i više prostorno odeljenih parcela iste kat. opštine istih vlasnika, ako te parcele nisu različito opterećene¹⁰⁷). Dok su ostala dva lista opredeljeni isključivo za prikaz pravnog, dotle popisni list služi jedino za prikaz faktičnog stanja zk. tela. On prikazuje bazu kasnijih upisa sa daljnja dva lista. Po tim osnovnim upisima faktičnog stanja ravnaju se kasniji upisi prava i pravnih činjenica i odnosa. Popisni je dakle list prvi i osnovni deo zk. uloška, a odgovara izraženom sistemu realnih folija.

Popisni list sastoji se iz dva odeljka. Prvi obuhvata sam napis i sastavne delove zk. tela, t. j. parcele.¹⁰⁸) Taj odeljak sadrži isključivo popis nekretnina — stvarnu bazu za kasnije upise. Natpis obuhvata naziv kat. opštine, i broj zk. uloška, bližu oznaku zemljišta, ako je ima (n. pr. kuća kbr., fabrika i sl.), a ako je zemljišnoknjižno telo opšte poznato po izvesnim nazivom, tada i ovaj naziv (kao n. pr. grad Turjak i sl.).¹⁰⁹) U natpisu se nadalje mora evidentirati ako je vlasništvo podeljeno,¹¹⁰) da je zk. telo uneto u knjigu planina ili pašnjaka, da je kuća deljena itd. Ako je kuća određena za stanovanje, tada se mora navesti put, ulica, trg i broj određen za orijentaciju.¹¹¹)

U taj prvi odeljak upisaće se zemljišta te-

¹⁰⁶) T. 2 § 2 Zzk, t. 2 § 3 Pzk. Popisni je list prikaz „zemljišno knjižne stvarnosti t. j. osnove na koju se oslanjaju svi kasniji upisi.

¹⁰⁷) § 7 st. 3 Zzk.

¹⁰⁸) § 13 Pzk.

¹⁰⁹) § 7 st. 2 Zzk. Isticanje natpisa u popisnom listu nema onog praktičnog značaja, koji mu je bio namenjen. Kod manjih zemljišnoknjižnih tela iz svega nekoliko parcela, nije ni potrebno da se u natpisu pop. lista ističe ono što se upisuje u upisu; kod većih zk. tela ovo nije moguće zbog množine upisa, a time i sam natpis postaje nepregledan i gubi svoju svrhu. U dosadašnjoj praksi ovaj natpis u popisnom listu vrlo se retko ispunjava, a najzad kraj preglednih upisa u pop. listu nije ovo ni potrebno.

¹¹⁰) § 7 st. 3 Zzk.

¹¹¹) § 17 Pzk.

kućim brojevima¹¹²) tako da svaka parcele dobije svoj redni broj i to počevši od kuće za stanovanje, intravilanom, pa najzad extravilano zemljište.¹¹³) Oznake zemljišta¹¹⁴) moraju se podudarati s katastarskim oznakama.

Dok prvi odeljak popisnog lista prikazuje sliku stvarnog stanja, dotle drugi odeljak čini tu sliku razumljivijom i potpunijom. U njemu su sva potrebna objašnjenja o svim promenama kod sastavnih delova zk. tela kao i kod njihovih naziva. Ovde se upisuju sva prava i ovlašćenja „koja su skupčana s vlasništvom zemljišnoknjižnog tela ili jednog njegovog dela“ (§ 6 Zozk), kao što su služnosti i realna prava kod gospodnog zemljišta i sl.

U *vlasničkom* se listu upisuju prava vlasništva i „ona ograničenja kojima je vlasnik za svoju osobu podvrgnut u pogledu slobodnog raspolaganja s imovinom ili u pogledu raspolaganja sa zk. telom ili njegovim delom“.¹¹⁵)

Po načelu specijaliteta upisa potrebno je i kod oznake vlasnikove osobe da se ukloni svaka sumnja o identitetu, a naročito kod istoimenih osoba. Ako ima više vlasnika tada se kod svakog od njih mora naznačiti i suvlasnička kvota, jer se inače smatra da su suvlasnici na jednake delove.¹¹⁶) Kod tzv. „razdeljenih“ vlasništva upisuje suvlasnički list samo „koristovni“ vlasnik; t. zv. „vrhovni“ vlasnik ne

¹¹²) Zemljišta su u smislu st. 1 § 4 Zozk. „delovi površine zemlje koji su u zemljišnom katastru označeni posebnim brojevima“. Kao zemljišnoknjižna parcela može se dakle upisati samo *zemljište*, a ne i njegovi pripatci, naprave pod zemljom ili nad zemljom. Nikada se ne sme upisati kuća kao samostalna jedinica nego uvek i samo kao pripadnost zemljišta. Podrum se ne može upisati samostalno čak ni onda, ako bi kako mogao dobiti kod katastarskog premera „poseban broj“, jer se ne smatra „delom površine“, dakle i nije „zemljište“ u pravom smislu reči.

¹¹³) Koja će sve zemljišta biti jedna ili više parcela zavisi pored ostalog svakako i o katastarskoj klasifikaciji s obzirom na kulturu i bonitet zemljišta.

¹¹⁴) § 7 Zozk.

¹¹⁵) 9 Zozk i § 20 Pzk.

¹¹⁶) § 361 o. g. z. i i § 245 srp. građ. zak.

upisuje se, jer samo koristovni vlasnik može vršiti vlasnička prava.¹¹⁷⁾ Kod mulkovnih zemljišta upisuje se u vlas. list mulkovni vlasnik, a danak u korist vakufa upisuje se u teretni list.¹¹⁸⁾ Kod fizički razdeljenih nekretnina, t. j. kod podruma i nadgradnja, kuća sa više spratova, koje se izuzetno kao zatečeno i stečeno pravno stanje dopušta do likvidacije § 74 Zozk, treba u vlasnički list upisati vlasnika konkretnog fizičkog dela z.k. tela, i to u zaseban vlasnički list, a naročito kada to zahteva preglednost materijala upisa.¹¹⁹⁾ Od ograničenja upisuju se u vlasnički list ona kojima je dotični vlasnik ad personam podvrgnut pri raspolaganju s njegovom pravom vlasništva. Ta su ograničenja u stvari teret na pravu vlasništva, ali kako se odnose na osobu sadanjenog vlasnika i imaju dakle čisto lični karakter to ne ulaze u druge terete, nego se kao lična ograničenja upisuju na ono mesto gde je upisana i ta osoba. Takvi su n. pr. upisi maloletnosti, produženje očinske ili starateljske vlasti, otvođenje stečaja i sl.

Ako se ograničenja odnose na svakoga, a ne isključivo na osobu sadanjenog vlasnika, tada se moraju upisati u *teretni list*. Izuzetno od gornjeg pravila u teretni se list upisuju sve zabrane opterećenja i otuđenja, pa makar se odnosile isključivo na sadanjenog vlasnika (st. 1 § 9 i st. 2 § 11 Zozk).¹²⁰⁾ Inače se ovamo upisuju još i sva stvarna prava i tereti, pravo otkupa i prekupa, te t. zv. porabna prava.

¹¹⁷⁾ *Bartsch*, Grundbuchsrecht, str. 22, *Burckhardt*, Syst. III, str. 236.

¹¹⁸⁾ St. 2 § 20 Pzk.

¹¹⁹⁾ Vidi prim. 105, zatim: *Bartsch*, op. cit. str. 22 i sled.

¹²⁰⁾ „Po austrijskim zakonima o osnivanju zemljišnih knjiga imaju se ograničenja u pogledu raspolaganja zemljišnoknjižnim telom ili njegovim delom upisati u teretni list, a vidljivim učiniti na vlasničkom listu. S druge strane upisuju se takva ograničenja, kojima je podvrgnut vlasnik sam za svoju osobu (na pr. zabrana opterećenja ili otuđivanja) u vlasničkom listu. U formalno-jurističkom pogledu ovo je razlikovanje sasvim opravdano; ali praktično ovo nije celishodno. Kupac ili zajmodavac hoće saznati, da li može zemljište steći odnosno opteretiti; sasvim bez značenja jeste za njegovu osobu

Kod upisivanja stvarnih prava treba istaći da se neka od njih upisuju i u popisni list. Prema § 6 Zozk ovamo dolaze ona stvarna prava „koja su skupčana sa vlasništvom zemljišnognjižnog tela ili jednog njegovog dela“, a u teretni list dolaze ona stvarna prava „kojima je zemljište opterećeno“. Pravilo je dakle da u pop. list dolaze samo ona stvarna prava koja proširuju pravo svakidanjenog vlasnika, a u teretni list ona koja ga sužuju ili opterećavaju. Zato će se prava služnosti kod povlasnih dobara upisati u pop. list, a kod poslužnih u teretni list.

Ovakva trodeoba materije upisa omogućuje brz i lak pregled svijuju upisa, a ima samo karakter tehničkog razvrstavanja građe. Savim je bez kakvog pravnog učinka ako se n. pr. pravo vlasništva upiše u teretni list ili kakav teret u vlasnički list. Važno je pri tomu da to pravo bude upisano u onom z.k. ulošku, gde je i upisano odnosno z.k. telo.¹²¹⁾ Istina, u § 6—11 Zozk govori se o ovoj deobi upisa na pomenuta tri lista, ali te norme nemaju normativan karakter u pogledu upisa. U pogledu konstitutivnosti upisa odlučne su odredbe st. 2 § 2 i st. 1 § 4 Zozk, prema kojima se knjižna prava mogu steći, preneti, ograničiti ili ukinuti jedino upisom u glavnu knjigu. Istina u odredbama § 6—11 Zozk određeno je gde se što upisuje, ali time nije derogirana ova odredba. Čim je neko pravo upisano u glavnu knjigu, dakle u ma koji njen deo, samim time polučen je već pravni efekat iz st. 1 § 4 Zzk. Ovakve se zabune dešavaju vrlo retko i kraj pažljivijeg rada skoro i ne mogu se

činjenica da li postoji prepreka u pogledu sadašnjega vlasnika ili pak svakoga vlasnika. Zato nije zgodno da se ovi upisi na laze na raznim mestima. Projekat određuje da se sve zabrane opterećenja i otuđenja upisuju u teretnom listu, a da se na vlasničkom listu učine vidljivim“. (Obrazloženje predloga Zzk, B. I, br. 7, zvan. izdanje str. 8).

¹²¹⁾ § 82 Zzk; v. *Kaserer* — Materialien, str. 35, *Bartsch*-op. cit., str. 19. Prema tome se ne stiče pravo služnosti upisom (zabeležbom) na popisnom listu povlasnog dobra. Da se to knjižno pravo steče treba upis na teretnom listu poslužnog dobra. Time je istom konstituiran ovaj teret.

dogoditi. Ipak se takvi event. slučajevi imaju rešavati po st. 1 § 4 Zzk.

Suprotno mišljenje stoji na stanovištu da odredbe §§ 6—41 Zozk normiraju i mesta važnosti za pojedine vrste upisa, odnosno da se izvesno pravo može steći, preneti, ograničiti ili ukinuti samo upisom na određenom listu zk. ulošku, a ne i na kom drugom. Smatram da je to mišljenje pogrešno i da se protivi st. 1 § 4 Zzk.

Svaka glavna knjiga ima svoje pomoćne knjige i registre, koji su propisani pravilnikom za vođenje zemlj. knjige. Od tih je pomoćnih knjiga najvažniji Dnevnik, kamo se upisuju sva zemljišnoknjižna pismena koja stignu zk. sudu (§ 97—402 Pzk.)

Glavna knjiga služi za upisivanje prava na nekretninama i na pravima, koja su na njima već stečena. Po st. 1 § 4 Zzk ta se prava mogu steći samo upisom u glavnu knjigu. Dakle bez upisa u tu glavnu knjigu ne može se pravo na nekretninama steći, ograničiti, preneti ni ukinuti. Radi te svoje zadaće glavna je knjiga prvi i osnovni sastojni deo zemlj. knjige. Njoj nasuprot ostali su delovi u podređenom rang; radi te svoje funkcije gl. knjiga i dobila je ovaj naziv, jer je za stečenje, promenu ili utrnuće prava merodavno samo stanje upisa u gl. knjizi.

2 Zbirka isprava

Upisi u zemlj. knjigu vrše se na osnovu isprava,¹²²⁾ koje se moraju priložiti u originalu (§ 97 Zzk). Izvorne isprave vraća sud podnosiocu (st. 3 § 134 Zzk), a overeni prepis zadržava i slaganjem njihovim stvara se zbirka isprava. Ne podnosi stranke izvorne isprave, tada se može samo privremeno podneti overeni prepis isprave, ali je original uvek potreban da li se moglo

¹²²⁾ Nikad se upisi u zemlj. knjigu ne vrše bez isprave ili barem bez pismenog naloga zk. suda. Pod ispravom za upis treba podrazumevati i ona rešenja drugih, a ne zk. sudova, kojima se dozvoljava upis u zemlj. knjizi drugog kog suda koja, prema odredbi st. 4 § 104 Zzk pri rasmatranju dozvole za upis, zk. sud ne ispituje s materijalno pravne strane, nego samo da li se dotični upis može s obzirom na knjižno stanje dozvoliti ili ne.

doneti rešenje o traženom upisu. „Prepisi moraju imati običan oblik, dužinu i širinu propisanu za sudske zapisnike i podneske stranaka; moraju biti jasno čitljivi, a na ivicama strana moraju imati prazan prostor u širini koja je potrebna da se mogu povezati“ (st. 1 § 39 Pzk.). Jedan prepis može sadržavati i više isprava. Mogu biti pisani i hemijskim mastilom, ali samo ako je zajamčena trajnost (st. 2 § 39 Pzk.).

Isprave se za zbirku označuju rednim brojevima dnevnika zk suda i to za sve glavne knjige tog suda bez obzira na pojedine gl. knjige ili kat. opštine (§ 42 Pzk.). Zbirka isprava povezuje se u podesne sveske (st. 2 § 40 Pzk.).

Kao sastavni deo zemlj. knjige zbirka isprava samo upotpunjuje glavnu knjigu i čini razumljivim njene upise. Njena sadržina po pravilu nema konstitutivan karakter. Ako je nešto propušteno kod upisa u gl. knjizi i ako je to od bitne važnosti po stečenje, promenu ili ukinuće izvesnog knjižnog prava, tada se to ipak ne može naknaditi time što je ovo sadržano u priloženoj ispravi. Za prosuđivanje nekog prava merodavan je opseg upisa u gl. knjizi. Ima li razlike između tih upisa i sadržaja isprava, tada je merodavan makar i pogrešan upis u gl. knjizi.¹²³⁾ Zbirka isprava samo je tumač i prikaz prava upisanih u gl. knjizi. Ako je izvesno pravo pogrešno preneseno na treće lice, koje je in bona fide, tada se njegov protivnik ne može pozivati na suprotan sadržaj zbirke isprava. Tačnost ovog mišljenja proizlazi iz § 5 Zzk, prema komu zbirka isprava ima konstitutivan karakter za stečenje prava samo izuzetno u slučaju da se sadržina upisa ne dađe kratko izraziti i kada je „dopušteno pozvati se u glavnoj knjizi na tačno označena mesta u ispravama, koja služe kao osnov za upis i to s tim učinkom kao da su ova mesta

¹²³⁾ U tom pogledu istaknuto je u § III Pzk kada sve u postupku izvršenja i obezbedjenja ne treba zemljišnoknjižnoj molbi prilagati potrebne isprave. U tim pomenutim slučajevima prema st. 3 § III Pzk „ipak se preporučuje, da se zemljišnoknjižnim spisima priloži i jedan otpis zaključka kojim je upis dozvoljen“.

upisana u samoj glavnoj knjizi". Dovedena ova odredba u vezu s normom st. 1 § 4 Zzk treba zaključiti da je konstitutivnost u pogledu stečenja, promene ili utrućea knjižnog prava ograničena isključivo i načelno samo na upise u gl. knjizi, a da zbirka isprava ima samo komplementoran i supsidijaran karakter u pogledu te konstitutivnosti i to samo u slučaju pomenutog § 5 Zzk.¹²⁴⁾

3 Zbirka katastarskih planova

Zemljišne se knjige osnivaju (§ 15 Zozk) i vode s obzirom na kat premer. Oznake sastavnih delova zemljišnoknjižnog tela moraju biti istovetne s katastarskim oznakama (§ 6 Zozk). Zemlj. knjiga mora biti u stalnoj saglasnosti s faktičnim stanjem, koje se odražuje u katastarskim operatima.¹²⁵⁾ Radi održanja te saglasnosti dužne su sve vlasti, pa i sudovi da obaveštavaju kat. upravu u promenama nastalim na nekretninama, Katastarska je uprava dužna da obavesti sud o svakom slučaju bilo kakve promene na nekretninama, koje bi bile relevantne po upise i zadaću zemlj. knjige da bude tačan prikaz pravnog stanja na nekretninama. U opšte je dužnost kat. uprave da obavesti sud u svim onim slučajevima

¹²⁴⁾ Kako je zbirka isprava nadopuna i tumač skraćenih upisa u gl. knjizi, to je ipak uputno, a radi orijentacije kasnijih knjižnih interesanata čak i potrebno, da se u svima mogućim slučajevima za zbirku isprava ostavi po jedan prepis i kod ovakvih upisa, koji ne traže same stranke neposredno. Zbirka isprava mora biti potpuna i bez ikakvih praznina. Ona treba redom da prati i zorno prikazuje postanak i svrhu svakog upisa. Vidi: prim. 205.

¹²⁵⁾ U § 44 Pzk nabrojani su ovi katastarski operati: a) katastarski plan, b) posedovni listovi, c) numerički pregled posedovnih listova, d) spisak parcela (zemljišta) u jednoj katastarskoj opštini, e) azbučni prežled posednika zemljišta f) spisak kućnih brojeva, g) spisak promena (čl. 247 i sled. Pzk), h) spisak cepanih parcela (čl. 165 i 264 Pzk).

U tim katastarskim operatima izraženo je tačno faktično stanje stvari kako u pogledu oblika i površine — premda ni u Zak. o kat. nema ni jedne odredbe o jemstvu za tačnost upisa površine — tako i za posedovne odnose na izvesno nekretnini.

gde zna ili se pretpostavlja da upisano stanje ne odgovara faktičnom stanju kod nekretnina. Sud obaveštava kat. upravu dostavljanjem odnosnih rešenja o određenim upisima, a kat. vlast obaveštava sud dostavljanjem t. zv. prijavnih listova (§ 160 Pzk).

Svi su katastarski operati važni za zemlj. knjigu, jer se prema njima osniva i održava zemlj. knjiga u stalnoj saglasnosti s faktičnim stanjem. Međutim najvažniji su ipak kat. planovi uz spisak posednika, jer oni sadržavaju stvarne osnove za upise u zemlj. knjigu.

Kat. su planovi tačan, geometarski (planski) prikaz (crtež) zemljišta i njihovih mera u izvesnoj opštini izvršen određenim srazmernim merilom,¹²⁶⁾ Planove mogu izrađivati samo katastarske vlasti, nadalje u njihovom delokrugu državne ili samoupravne (banovinske) vlasti, koje imaju gredevinsko tehničke, kulturno - tehničke ili šumarsko-tehničke činovnike, zatim u oblasti svoje struke ovlašteni civilni geometri i inženjeri, a izuzetno samo uredbom ministra fin. „mogu se proglasiti podesnim.... planovi koje su izradili druge vlasti, uredi ili korporacije za svrhe svog vlastitog delokruga, ako tehnička sprema nji ovih činovnika pruža jemstvo da će planovi odgovarati propisima“ (§ 1 Zzd). Planovi, koje nije izradila sama kat. uprava, moraju biti ovi- reni od nadležne kat. uprave.

Prema § 14 Zozk treba za svaku kat. opštinu urediti i zbirku kat. planova, koja svojim planskim prikazom oblika i površina upotpunjuje sliku faktičnog stanja nekretnina, kako ju daje popisni list zemlj. knjige. Ta se zbirka kat. planova stalno održava u potpunoj saglasnosti s faktičnim stanjem, pa se u

¹²⁶⁾ „Katastarski planovi t. j. geometrijsko pretstavljjanje (crtež) svih zemljišta, koja leže u jednoj katastarskoj opštini; izvršeno u određenoj razmeri (određenom merilu); kad se zemljišta na novo premeravaju, upotrebljava se po pravilu razmera 1:2500; ako je plan zbog male razmere nedovoljno pregledan, za sve delove mora se plan izraditi u većoj razmeri (st. I sl. a § 44 Pzk.)

Za varoši i varošice upotrebljava se razmer 1:500.

nju moraju unositi i sve kasnije promene parcela ma na koji način one nastale. Te promene unosi u kat. planove kat. uprava preko njezinih organa, a ne i činovnici zk. suda.¹²⁷⁾ Ako zk. sud nalazi da treba obnoviti koji deo zbirke kat. planova, tada će o tomu izvestiti nadležnu kat. upravu.¹²⁸⁾

U § 43 Pzk govori se o „zemljišnoknjižnim planovima“, ali se odatle razabire da to nisu nikakvi posebni planovi, nego samo kopije kat. planova, koje kat. uprava šalje sudovima radi osnivanja i vođenja zemlj. knjige i održavanja saglasnosti upi-

¹²⁷⁾ „Promene a naročito nove mere, crte i objekti u zemljišnoknjižnim planovima predstavljaju se crvenim tušem. Oznake koje usled takvih promena više ne odgovaraju (n. pr. poništene ili promenjene međe) precrtavaju se crvenim tušem i to položenim krstićem (čl. 128 Pkt)“.

„1) Ucertavanje promena u zemljišnoknjižnim planovima vrši samo katastarska uprava. O odnosnom sarađivanju zemljišno knjižnog suda sa katastarskom upravom vidi § 158 i sled.“

„2) Katastarske su uprave dužne, da same provedu u zemljišnoknjižnim sudovima dalje sve promene, koje zemljišnoknjižni sudovi provode u zemlj. knjizi na osnovu planova ovlašćenih civilnih geometara i inženjera, a koji su planovi prethodno odobreni od nadležnih katastarskih vlasti, konačno i sve promene, koje se provode u zemljišnoj knjizi na osnovu planova ovlašćenih vlasti, ureda i korporacija (§ 1 i 2 Zzd, čl. 189 Pzk).“

„3) Katastarska uprava je dužna, da ucertavanje promena u zemljišnoknjižnim planovima izvrši u najkraće vreme i da planove što pre vrati zemljišnoknjižnom sudu. Ovaj rad vrši se u prostorijama katastarske uprave (čl. 191 stav 1 i 2 Pkt).“

„4) Zemljišnoknjižni sudovi dužni su da šalju katastarskoj upravi pored zemljišnoknjižnih planova i sve planove, kopije planova i nacrtu, koji se imaju preneti u zemljišnoknjižne planove da ucertaju samo one promene, koje su upisane u kojoj beležnici (§ 51 Pzk).“

„5) Ispitivanje grešaka u pogledu predstavljanja na zemljišnoknjižnim planovima narediće se, radi potrebne saglasnosti sa katastarskom upravom. Kad zemljišnoknjižni sud sazna o takvim greškama, on će o tom obavestiti katastarsku upravu. Jedino u slučaju § 28 stav 1 Zzd ispravljanje planova će se narediti odmah, a bez prethodnog pristanka katastarske uprave, ako bi zemljišnoknjižni planovi inače dotične zemljište neispravno predstavljali ili se provođenje zemljišnoknjižne službene radnje prema zemljišnoknjižnim planovima ne di mogli razumeti.“ (§ 53 Pzk).

¹²⁸⁾ St. 4 § 51 Pzk.

sanog s faktičnim stanjem. Nema dakle nikakve razlike između kat. i zemljišnoknjižnih planova s obzirom na njihov sadržaj.

Zbirka kat. ili zemljišnoknjižnih planova deli se prema kat. opštinama (st. 1 § 45 Pzk), tako da svaka glavna knjiga ima i svoju zbirku kat. planova. Na svakom planu naznačeni su: 1) naziv kat. opštine, 2) broj lista, 3) razmera plana ili merilo, te 4) brojevi parcela.¹²⁹⁾

Zemljišta se numerišu tekućim rednim arapskim brojevima i to ili odvojeno prema tomu da li su u pitanju izgrađena i neizgrađena zemljišta ili bez obzira na to, kako je to propisano novim Pravilnikom za novi premer. U potonjem slučaju ne sme se više menjati novi red i način numerisanja parcela. Gde su zgrade numerisane odvojeno od ostalih parcela zasebnim brojevima koji teku od 1 na više, mora i ovaj način sve do obnove kat. premera da se nastavi.¹³²⁾

Jedinica je kat. premera u pojedinoj kat. opštini kat. parcela, odnosno gospodarska jedinica istog vlasnika u istoj kat. opštini. Kod kasnijih deoba ostaje prvotni redni broj matične parcele i za novo nastale parcele. Ne označuju se dakle nove parcele novim brojevima; mesto toga sve se nove parcele, zajedno s matičnim, ako deobom nije prestala, označuju razlomcima, kod kojih je brojnik raniji redni broj matične parcele, a međusobno se te parcele razlikuju novim rednim brojevima, koji dolaze u nazivnik

¹²⁹⁾ „Zemljišnoknjižna mapa sastoji se iz pojedinih zemljišnoknjižnih planova (listova), koji su u svakoj katastarskoj opštini numerisani tekućim brojevima“ (st. 1 § 45 Pzk) Vidi §§ 51 i 58 Pzk.

¹³⁰⁾ U pogledu numerisanja bliže odredbe sadržavaju čl. 152 do 164 Pkt. „Kad se ima rešavati o zemljišnoknjižnom pismenu, koje ima za posledicu promenu broja kojeg zemljišta, a kad tom pismenu nije priložena potvrda katastarske uprave o novim brojevima, sud mora pre nego donese rešenje, po mogućnosti kratkim putem, a prema potrebi uz dostavu zemljišnoknjižnog pismena i eventualno podnetog plana, katastarsku upravu zamoliti, da ona odredi broj zemljišta“ (§ 50 Pzk)

¹³¹⁾ St. 1 čl. 151, Kat. prav.

¹³²⁾ § 48 Pzk. st. 2 čl. 151 Kat. prav.

tog razlomka. Tako n. pr. ako se cepa matična parcela br. 345 na tri nove parcele, tada se ovaj broj parcele ne briše, nego se sve tri nove parcele označuju razlomcima 345/1 za prvu, 345/2 za drugu i 345/3 za treću parcelu. Cepa li se kasnije koja od ovih novih parcela, tada se ne ukida njen prvotni naziv, nego se stvaraju novi razlomci. Tako na pr. kod deobe parcele 345/3 na tri nove parcele dobivamo nove nove parcele 345/3, 345/4 i 345/5.

Prema § 1 Zzk¹³³⁾ zemljišna se knjiga sastoji samo iz glavne knjige i zbirke isprava. Sporno je ipak pitanje da li je i zbirka katastarskih planova sastavni deo zemlj. knjige. Prema striktnom tumačenju ove norme zbirka kat. planova nije sastavni deo zemlj. knjige.¹³⁴⁾ Ipak dovede li se u vezu ova odredba s §om 14 Zozk, tada se ipak mora dopustiti da je i zbirka kat. planova deo zemlj. knjige. Odredbom § 1 Zzk zbirka kat. planova nije isključena iz sastava zemlj. knjige,¹²⁵ jer bi se to protivilo normi § 14 Zozk prema kojoj svaka glavna knjiga mora imati i zbirku kat. planova. Prema tomu jasno je da odredba § 1 Zozk nema onaj ekskluzivni karakter, koji joj se u tom pravcu pogrešno pridaje. Prema svemu jasno je da se odredbom § 1 Zzk htelo upozoriti na one sastojke zemlj. knjige koje imaju konstitutivan, materijalno-pravni karakter za stečenje, promenu ili utrnuće prava, a to su samo gl. knjiga i supsidijarno za slučaj § 5 Zzk zbirka isprava. U tom se pogledu i ne može reći da zbirka kat. planova sačinjava takav sastojni deo zemlj. knjige. Izuzetno od principa konstitutivnosti upis površine u zemlj. knjigu nije još i dokaz za tu činjenicu. To je izričito napomenuto u § 14 Zozk samo za zbirku kat. planova, ali ne i za samu glavnu knjigu. No kako prema § 7 Zozk oznake fizičkih delova zemljišnoknjižnog tela moraju odgovarati katastarskim oznakama i kako se u opšte zemlj.

¹³³⁾ Vidi moj Komentar zemljišnoknjižnih zakona, str. 368 i sl. (Obrazl.).

¹³⁴⁾ Vidi odluke viših sudova u mom Komentaru zk. zakona na str. 8 pod br. 8—11.

¹³⁵⁾ Moj Koment. zk. zakona, str. 520.

knjiga mora podudarati s katastarskim operatima, to je jasno da upisi površina ni u zemlj. knjizi nisu dokaz za tu činjenicu.¹³⁶⁾ Zbirka kat. planova nije dakle sastavni deo zemlj. knjige u pogledu njene konstitutivnosti. U materijalnopravnom pogledu ona nema nikakvog značaja, no ima u pogledu zemlj. knjige u opšte. To nužno proizlazi iz § 14 Zozk.

Princip javnosti odnosi se i na zbirku kat. planova. Svakomu je dopušteno da razgleda tu zbirku i da uzima kopije iz tih mapa. Nije dopušteno crtavanje upotrebom posebnih pomagala (šestara, providne artije, lenjira, i sl.). Overavanje crteža zemljišnoknjižnih planova ne spada u delokrug zemljišnoknjižnog suda, nego katastarskih vlasti i drugih za to ovlašćenih nadležstava i lica.

§ 9 OSNIVANJE ZEMLJIŠNIH KNJIGA

1 Osnivanje u opšte

Pošto je zemlj. knjiga ustanova iuris publici to će se po „zvaničnoj dužnosti“ (§ 62 Zozk) osnovati zemlj. knjiga „svuda gde još ne postoji u trenutku kada ovaj zakon stupi na snagu.“¹³⁷⁾ I ako se zemlj. knjige moraju osnivati ex offio, time ipak još nije zabranjena i privatna inicijativa.¹³⁸⁾ Time je samo nagašen princip oficijalnosti, a ujedno je to izraz namere zakonodavca da ne bude krajeva bez ovog prikaza pravnog stanja na nekretninama.

Ovde je reč o redovitom ili t.zv. „*prvom osnivanju*“ Kako međutim zemlj. knjiga mora biti tačan i potpun prikaz pravnog stanja na nekretninama, to ona mora biti u stalnoj saplasnosti sa kat. operatima, odnosno s faktičnim stanjem. Ako je dakle zemlj. knjiga negde došla u suprotnost s faktičnim stanjem,

¹³⁶⁾ Ib., str. 363 i sl.

¹³⁷⁾ Zozk stupio je na snagu po § 87 danom obnarodovanja u „Služb. novinama“ t. j. 1-V-1930, obavezu snagu dobio je u krajevima bez zemlj. knjige posle 15 dana, a u drugim krajevima posle 6 meseci od promulgacije.

¹³⁸⁾ Protivno Bartsch, op. cit., § 114, str. 607.

ako su tokom vremena nastale izmene u pravnim odnosima pa se ustanovilo da je zemlj. knjiga nepouzdana, da su različite oznake sastavnih delova zk. tela ili slično, tako da je nemoguća ili osobito otežana orijentacija, tada će se zemlj. knjiga morati nanovo osnivati. To je t. zv. „*novo*“ osnivanje.¹³⁹⁾

Između ovih dvaju osnivanja nema neke osobite, naročito nema pravne razlike. Među njima je razlika samo u tehničkom sprovođenju tog postupka. Obim postupcima je zadaća da se ustanove zemlj. knjige, koje će biti saglasne s faktičnim i postojećim pravnim stanjem, da zemlj. knjiga može odgovoriti njenim osnovnim zadacima. Kod obiju osnivanja osnovica je rada katastarski premer u koliko se tiče oznake kat. parcela, i površine, dok pravne odnose ustanovljuje sudski izaslanik.¹⁴⁰⁾

Karakteristika je kod ovih osnivanja da se pri tomu ne rešavaju sporna pitanja o pravu. Ceo postupak ima izraziti karakter sudsko-administrativne radnje, a ne suđenja.¹⁴¹⁾ Ako je o nekom pravu nastao spor, tada je dužnost izaslanog sudije¹⁴²⁾ da stranke uputi na redovni sud.

Samo osnivanje raspada se u dva dela: u *postupak osnivanja* u užem smislu i *postupak ispravljanja* zemlj. knjiga.

Postupak osnivanja u užem smislu sastoji se iz iznalaženja osnovica za kasniju zemlj. knjigu. U tom se stadiju imaju ispitati ispravnost i potpunost kat. operata, t.j. moraju se identifikovati oznake zemljišta u kat. operatima, na osnovu kojih se vrši osnivanje; (I § 22 Zozk,) ustanovljuju se nadalje zk. tela (2 § 22 Zo zk), iznalaze prava i ovlašćenja skopčana zk. telom (t. 3. § 22 Zozk), a kod „prvog“ osnivanja izviđa se i pravo vlasništva (t. 2 § 23 Zok).

Taj se postupak završava sastavom zk. uložaka

¹³⁹⁾ Vidi st. 1, § 1 Zak. o kat. zemlj.

¹⁴⁰⁾ Koji je nazvan poverenikom.

¹⁴¹⁾ V. moju raspravu „Zemlj. knjiga i njeno osnivanje“, Beograd, 1931, str. 10 i sl.

¹⁴²⁾ Ili „poverenika“.

koje poverenik (izaslanik suda) predaje nadležnom sreskom sudu da se ti operati isprave. Tim počinje drugi stadij u osnivanju zemlj. knjiga, t. zv. postupak ispravljanja. U tom se stadiju osnivanja zemlj. knjige ispravljaju i nadopunjuju na osnovu prigovora i traženja zainteresovanih stranaka. Dok je u prvom stadiju osnovna karakteristika isključivi legalitet postupka, dotle se u postupku ispravljanja upisi vrše na traženje stranaka.

Osnivanje u širem smislu (t.j. osnivanje i ispravljanje zemlj. knjiga) vrši se prema nadležnim sudskim srezovima po katastarskim opštinama. Kod „novog“ osnivanja ono se može ograničiti čak i na pojedine delove kat. opština.¹⁴³⁾

Za „prvo“ osnivanje zemlj. knjiga¹⁴⁴⁾ važe pored opštih propisa Grad. zak. i Zozk još i odredbe Uputstva br. 70760 od 19 jula 1930; za „novo“ osnivanje zemlj. knjige važe odredbe Zemljišnoknjižnog pravilnika.¹⁴⁵⁾

Ako li se docnije ustanovi da izvesno zemljište nije upisano u zemlj. knjigu ili kada izvesno zemljište prestane biti javno dobro i pređe u privatno vlasništvo tada će se ova zemljišta po službenoj dužnosti upisati u zemlj. knjigu. U tim slučajevima zemlj. se knjiga nadopunjuje (§ 68 Zozk). Postupak *dopunjavanja* zemlj. knjiga pokreće se na inicijativu stranaka, ali se nastavlja po zvan. dužnosti. No ako je koja zemlj. knjiga postala neupotrebljiva, ako se koji njen deo izgubio ili uništen, tada će se na knjiga obnoviti. Razlika je između osnivanja i *obnavljanja zemlj. knjige* u tomu, što se kod postupka obnavljanja ne vode nikakvi izvidaji o tačnosti kat. operata niti se iznalaze vlasnička prava kao kod „prvog“ osnivanja, (jer je sve to već ustanovljeno postojećim upisima). Ako je knjiga ipak toliko uništena da je nemoguća svaka njena upotreba ili je tolika nesaglasnost s faktičnim stanjem, tada će se ova zemlj. knjiga morati na „novo“ osnivati u smislu § 62 Zozk.

¹⁴³⁾ T. 4, st. I. § 190 Pzk.

¹⁴⁴⁾ Onde gde u opšte dotle nisu postojale.

¹⁴⁵⁾ §§ 190 — 204 Pzk.

2 Osnivanje u užem smislu

Zemlj. knjige osnivaju po sudskim srezovima sudije¹⁴⁶⁾ sreskih sudova pod neposrednim nadzorom pretpostavljenih pretседnika okružnih sudova (st. I § 15 Zozk). Kao nadzorni organi pretседnici okružnih sudova izdaju ovim izaslanim sudijama obavezna uputstva i naredbe, koje oni moraju izvršavati. Samostalnost u radu, o kojoj se govori u t. 2 § 61 Zozk ograničena je tim naređenjima i uputstvima tako da poverenici ne mogu postupati suprotno naređenjima nadzornih organa. Njihova je samostalnost akcije dakle vrlo skućena i samo uslovna, ukoliko nema suprotnih naređenja.

Za „prvo“ osnivanje zemlj. knjiga na području apel. sudova u Beogradu i Skoplju, te Vel. suda u Podgorici osnivanje nadzire samo ministarstvo pravde preko posebnog oteka za zemlj. knjige (§ 61 Zozk). Ovaj Otek (st. 1 § 88 Zozk) u svemu zamenjuje nadležnost pretседnika okružnog i apelacioni sud kao nadzorne organe pri osnivanju. Dosledno tomu ima i sva prava i dužnosti s time skupčane.¹⁴⁷⁾

Kod osnivanja zemlj. knjiga mora se u raspravama sa strankama voditi zapisnik, koji vodi zakleti zapisničar (§ 16 Zozk, § 204 Pzk).

¹⁴⁶⁾ Kod „prvog“ osnivanja zemljišnih knjiga prema § 61 Zozk zovu se ti organi poverenicima. Pravoga razloga za to nije bilo, jer i kod „novog“ osnivanja zemlj. knjiga sudije postupaju „pod neposrednim nadzorom pretседnika nadležnih sudova“ i nisu samosvojni kao ostale sudije. U stavu 3 § 61 Zozk istaknuto je da će poverenici vršiti kao sudije sve poslove koji su propisima §§ 15 do 35 stavljeni u dužnost sreskih sudovima i sudijama sreskih sudova, no ta njihova samostalnost ograničena je pomenutim neposrednim nadzorom Ministarstva pravde kao i ovlašćenjem min. pravde, iz st. 1 § 36 u vezi sa § 61 Zozk, da poverenicima naredi da postupaju prema naređenjima min. pravde. Isto može nar diti i pretседnik nadležnog okružnog suda kod novog osnivanja. Nema dakle nikakve razlike između poverenika i sudija.

¹⁴⁷⁾ Prema tomu može dakle i min. pravde s obzirom na § 61 Zozk da bude katkada drugostepena vlast za poverenike — ako se n. pr. u toku izviđaja podnese prigovor protiv postupka poverenika. Odredba min. pravde obavezna je za poverenika.

Sam postupak osnivanja u užem smislu deli se u dva dela: u pripremne radnje (§§ 15—21 Zozk) i izviđanje (§§ 22—35 Zozk). Pripremne radnje obuhvataju spremanje i ispitivanje tačnosti osnovnih kat. operata. Istom u izviđajima utvrđuju se sami sami osnovi nove zemlj. knjige.

U pripr. stadiju moraju se prepisati kat. operati za kasnije osnivanje zemlj. knjige. U cilju pripreme izviđaja izradiće se za svaku kat. opštinu napose potpun spisak zemljišta (parcela) svake kat. opštine, spisak posednika, pribaviće se po sve kopije kat. planova (st. 1 § 17 Zozk), kao i spisak kućnih brojeva. Izviđaji će se po pravilu narediti na licu mesta u pojedinim kat. opštinama (st. I § 18 Zozk). Početak izviđaja mora se za svaku kat. opštinu objaviti proglasom u „Službenim novinama“ barem 15 dana pre početka, nadalje u samoj, kako i svima susednim opštinama (st. 2 § 18 Zozk). U tom proglasu mora biti istaknut naziv kat. opštine, mesto i dan izviđanja, poziv svima posednicima u toj kat. opštini da pristupe lično ili preko zastupnika na ročište osnivanja, a ujedno će se navesti gde su izloženi na opšti uvid kopije kat. planova i ostali operati spremljeni za to osnivanje. Pored tog opšteg poziva upućuje se svakom poznatom posedniku i poseban poziv s tim da imaju na ročište podneti i sve dokaze potrebne za ustanovljenje njihovih prava (st. I, 2 § 19 Zozk).

Kao pomagala pri osnivanju zemlj. knjiga služe upisi u stare zemljišnike, zemlj. katastar, izvateci iz starih zemljišnih knjiga, sudske odluke drugih javnih vlasti i sl. Tapije i izvateci iz intabulacionih protokola ne mogu se smatrati potpunim dokazom o odnosnom pravu, osobito ako im protuslovi drukčije materijalno pravno stanje.

Licima koja su otsusna na nepoznatom mestu kao i onima koji nisu poslovno sposobni odrediće sud o njihovom trošku zastupnike radi učestvovanja na ročištima osnivanja¹⁴⁸⁾; nepredstalim pozvanim po-

¹⁴⁸⁾ Vidi st. 1 § 20 Zozk.

staviće se zastupnik ako to sud nađe za potrebno radi produženja započelih izviđaja¹⁴⁹⁾. Izviđajima će prisustvovati jedan ili dva pouzdanika od strane opštinskog poglavarstva (suda)¹⁵⁰⁾ radi davanja potrebnih obaveštenja o istovetnosti osoba i nekretnina.

Zadaća je izviđaja da se: 1) ispita ispravnost i potpunost spiskova zemljišta i kat. planova,¹⁵¹⁾ nadalje 2) da se ustanovi koje će parcele same za sebe sačinjavati samostalna zemljišnoknjižna tela i koje će se parcele spojiti u jedno zemljišnoknjižno telo, 3) da se iznađu prava i ovlaštenja skopčana sa posedom zemljišta (§ 6), dalje poljske i kućne služnosti, kojima su zemljišta opterećena, i realni tereti, koji postoje u korist javnih svrha, te 4) da se identifikuju sadašnje oznake parcela sa predašnjim oznakama zemljišta.¹⁵²⁾ Kod „prvog“ osnivanja izviđaji se protežu i na ustanovljenje prava vlasništva¹⁵³⁾ kao i na sva ograničenja dotičnog vlasnika¹⁵⁴⁾.

¹⁴⁹⁾ Prema odredbama Uputstava br. 70760-30 za zastupnike treba birati između suseda ili meštana, kojima su dobro poznate mestne prilike. Time ipak nije isključeno da poverenik odredi za zastupnika i koje drugo lice, pravu vešto, kada za to postoje opravdani razlozi. Trošak zastupanja pada na nepredstalo, pozvano lice (st. 2 § 20 Zozk).

¹⁵⁰⁾ Zadaća je tih pouzdanika, da sudiju pri izviđaju upućuju na važne okolnosti ili relevantna lična svojstva posednika. Pouzdanici moraju biti pismeno određeni od strane dotične administrativne opštine, a u uvodu zapisnika osnivanja mora se ta njihova legitimacija jasno istaći. Kako su oni legitimisani delegati dotične političke opštine, to njihova izjava važi samo uverenje u ravateljstva (opšt. suda) te opštine. Njihove se izjave imaju uzimati naročito u obzir kod slučajeva potrebne primene propisa t. 4 a § 471 srp. građ. sud. post., kao i uopšte kod prosuđivanja poslovne sposobnosti stranaka.

¹⁵¹⁾ Ispravnost i potpunost katastarskih operata ustanovljuje se ispitivanjem zainteresovanih stranaka i svaki slučaj mora se ustanoviti na raspravnom zapisniku. Sam sudija ne može ispravljati kat. operate, nego će sve neispravnos-dostaviti kat. upravi da ih sama ispravi.

¹⁵²⁾ U § 22 Zozk. određeno je taksativno što sve spada u postupak izviđaja kod osnivanja zemljišnih knjiga. Sudija pri osnivanju mora po zvaničnoj dužnosti po odredbama tog § a.

¹⁵³⁾ V. st. 1 § 23 Zozk, § 33—36 Uputstava.

¹⁵⁴⁾ Od ograničenja prava vlasništva ovamo dolaze u obzir

Ispravnost i potpunost kat. operata ustanoviće sudski izaslanik međusobnim upoređivanjem s jedne strane i faktičnim stanjem stvari ustanovljenim i ispitivanjem zainteresovanih stranaka, s druge strane (§ 201 Pzk). Izviđaji se protežu na ispitivanje sviju zainteresovanih stranaka, s druge strane (§ 201 Pzk). Izviđaji se protežu na ispitivanje sviju osnovnih kat. operata u pogledu upisa, koji se imaju izvršiti u zemlj. knjige.¹⁵⁵⁾

Koje će parcele sačinjavati zk. telo odlučuje prvenstveno gospodarski interes vlasnika, uzevši u obzir da su sve parcele jednake opterećene i u istoj kat. opštini. Tendencija je da se što više parcela iste vlasničke osobe skupi u što manje zk. uložaka, resp. da se formira što manje zk. tela. Ovo će se pitanje rešiti prema opštim, osnovnim principima zemljišnoknjižnog prava.

Pri izviđajima ne dolaze u obzir tereti na nekretninama, jer je to prepušteno kasnijem postupku ispravljanja osnovanih zemlj. knjiga. Pod t. 3 § 22 Zozk predviđena su ona prava i ovlaštenja, koja su eo ipso skopčana sa samim zk. telom i koja po sebi dopunjuju prikaz stvarnog stanja, kako on proizlazi iz pop. lista. To su dakle realna prava, kao radicioni obrti, poljske i kućne služnosti, i realni tereti koji postoje u korist javnih svrha (javnih zavoda, zadužbina i sl.) Od tereta ovamo izuzetno dolaze službenosti, koje se moraju ustanoviti i kod poslužnih zemljišta. To je izričito navedeno u br. 3 ovog §-a u rečima „služnosti, kojima su zemljišta opterećena“ Služnosti se dakle moraju ustanovljivati bez obzira da li se odnose na gospodno ili poslužno zemljište.

samo čisto lična, a koja se odnose na dotičnog vlasnika, koji se upisuje prigodom tog, prvog osnivanja. Moraju se dakle upisati stavljanje pod starateljstvo, maloletnost, otvaranje stečaja, produženje očinske, tutorske ili starateljske vlasti, a i zabrane otuđenja i opterećenja, ako se odnose na tog vlasnika, makar se kasnije morale upisivati (st. 2 § 11 Zozk) u teretni list.

¹⁵⁵⁾ To su kat. planovi, spiskovi parcela, posedovni listovi, azbučni imenici posednika, kao i spisak kućnih brojeva. Vidi § 202 Pzk.

U tom je pogledu merodavan popis § 6 Zozk, na koji § 22 Zozk upućuje.

Pri ustanovljenju prava vlasništva kod „prvog“ osnivanja izaslani sudija može stranke prinuditi prema propisima Zakona o vanparničnom postupku¹⁵⁶) (br. 2 § 19 Zozk). Prema odredbama Građ. zak. potrebno je za upis prava vlasništva da postoji pored ovog modusa (načina sticanja tog prava) još i titulus, valjani pravni osnov. Kako će ovi operati „prvog“ osnivanja časom predaje sreskom sudu postati prava zemlj. knjiga, to će i upisi prava svojine postati svojevremeno perfektni upisi u zemlj. knjigu. Prema tomu upisivanje prava svojine prilikom tog osnivanja zemlj. knjige ima karakter pravnog sticanja prava vlasništva. Dakle i za to sticanje prava svojine važe opšte odredbe Građ. zak. o pravnom osnovu tog sticanja. Taj pravni osnov moraće dokazati sama stranka, jer se on ne može pretpostavljati.

U tom pogledu priličnu je zabunu izazvao § 26 Zozk. Prema toj odredbi „ako stranke svoja tvrđenja ili svoje zahteve ne mogu dokazati da bi se sud o njihovoj osnovanosti mogao uveriti ili ako bude protiv njih prigovora, onda će se iznaći poslednji faktični posed i rezultat ovog istraživanja uzeti kao podloga svemu docnijem službenom radu“. Iz te odredbe sledi da se sud mora uveriti o osnovanosti dotičnog pravnog osnova. Ali ako se o tomu sud ne bi mogao uveriti, u tom će se slučaju iznaći poslednji faktični posed i to će biti baza za kasnija istraživanja. U toj se odredbi govori o strankama, dakle se pretpostavlja više stranaka, koje nisu mogle sud uveriti o osnovanosti njihovog potraživanja ili ako je protiv njihovog traženja podnesen kakav prigovor. Sud mora ex offio da pazi

¹⁵⁶) Koga međutim na području tog „prvog“ osnivanja još nema, a po Pravilima o post. nesporna dela, Uredbi o ubrzanju rada nema odredbe po kojoj bi se neposlušna stranka mogla prisiliti da sudu donese potrebne isprave. Prema tomu do donosa novog vanparničnog postupnika na ovom području „poverenici“ nemaju mogućnosti da primene ovu odredbu br. 2 § 19 Zozk.

na valjanost pravnog osnova, jer se sada stvara zemlj. knjiga, koja će biti tačan prikaz pravnog stanja

To znači da će se sud zadovoljiti ustanovljenjem faktičnog poseda samo izuzetno u ova dva slučaja. Međutim i onda će taj faktični posed biti „podloga svemu docnijem radu“. I u tom slučaju treba ustanoviti valjani titulus. Nikako nije osnovano upisivati „faktični posed“ kao pravni osnov, jer je takav pravni osnov po Građ. zak. nepoznat.

Iz § 26 u vezi sa st. 2 § 19 Zozk proizlazi da stranke moraju dokazivati njihovo pravo, a da je sud pozvan da ih na to i prinudava zakonskim sretstvima, kada to nalazi za potrebno. Ne može se dakle §-u 26 Zozk davati takvo tumačenje, po komu bi dokazivanje osnovanosti traženja za upis bilo fakultativno i stajalo do proste volje stranakama. To je njihova dužnost, a samo ako nikako ne budu mogle to svoje pravo dokazati, sud će konstatovati koja je od stranaka u posedu i to će uzeti za podlogu daljnjeg službenog rada, t.j. neće se s tim faktom zadovoljiti, nego će na tom osnovu dalje ispitivati pravni osnov za stećenje prava vlasništva.

U protivnom slučaju bilo bi iluzorno da se stranke pozivaju na ročište i prinudavati ih na dokazivanje. A moglo bi se desiti da budu u povoljnijem položaju oni koji ne dođu, nego li oni koji pretstanu na sudsko ročište. A to se svakako nije htelo.

Pri ovom osnivanju valja uzimati u obzir kako pravnu tako i poslovnu sposobnost stranaka. Sudija osnivanja mora ispitivati da li je izvesna osoba sposobna sama za se steći prava¹⁵⁷). Nesamostalna lica moraju imati zastupnika. Izuzetno sud će odre-

¹⁵⁷) Pored poznavanja parcela najvažnija je zadaća opštinskih pouzdanika da kod izvidaja upućuju sudiju da li je neko lice pravno ili poslovno sposobno ili ne. Naročito je to važno kod nesamosvojnih osoba ili lica, koja iz bilo kojih razloga ne mogu sticati ili otuđivati nepokretno imanje, kao n. pr. osobe pod stečajem, zemljoradnici bez „naglavice“ na srbijanskom pravnom području i dr.

Ako je neko došao do poseda nekretnine povredom javno pravnih propisa kao što je po t. 4-a § 471 srp. Građ. sud.

diti zastupnika nepredstalom osobama, ako se bez toga ne može produžiti započeto osnivanje, kao i nepoznato odsutnima u opšte. (§ 20 Zozk).

Kada se završe izviđaji sudija sastavlja *posedovne listove*,¹⁵⁸⁾ pri čemu se za svakog posednika ili grupu suposednika sastavlja po jedan posednički list, u koji se redom upisuju sva zemljišta iste kat. opštine istog vlasnika ili zajednice suvlasnika. Javna dobra dolaze u zaseban popis, ukoliko nije ovlaštena vlast ili zainteresovano lice predložilo da se u smislu st. 2 § 1 Zozk to javno dobro upiše u opštu zemlj. knjigu.

Posedovni listovi, zajedno sa raspravnim zapisnicima urednom tabelom parcela, katastarskim planovima i ispravljenim spiskom zemljišta izložiće se javno na uvid barem 30 dana u dotičnoj kat. opštini i ako su izneseni pripovori protiv ispravnosti i potpunosti ovih operata odrediće se naknadni izviđaji, koji će se objaviti novim proglasom u službenim novinama. Po završetku ovih naknadnih izviđaja sudija dostavlja sve operate osnivanja nadležnom predsedniku okružnog suda odnosno kod „prvog“ osnivanja ministarstvu pravde, otkazu za zemlj. knjige (§ 31 i 61 Zozk). Primedbe predsednika okr. suda odnosno ministarstva pravde obavezne su za

post., n. pr. koji povredom tog zak. propisa dobio zemljište od zemljoradnika, komu nije ostalo dovoljno zemlje, taj ne može biti ni upisan u operate osnivanja. Takav stečnik ne može imati pravne zaštite pri osnivanju ni kao faktični posednik s obzirom na norme § 26 Zozk: jer što je zabranjeno po javno-pravnim propisima u opštem interesu, to se ne može sanirati ni običnim faktom, daje dotičnik povredom tih propisa došao do poseda ovakvog zemljišta. Ako je neka stvar izuzeta od pravnog prometa, kao što je kod zemljoradnika bez „naglavice“ po pomenutoj normi, tada se ne sme uzeti u obzir ni protuzakonito otuđenje tih objekata. (Vidi: moju raspravu „Zemljišna knjiga i njeno osnivanje“).

¹⁵⁸⁾ Prema § 28 Zozk i § 202 Pzk posedovne listove sastavlja sudija nakon provedenih izviđaja. Međutim po odredbama uputstava br. 70760-30 posedovni se listovi sastavljaju na osnovu kat. posedovnih listova još pre samih izviđaja. Time je svakako u mnogo omogućen laganiji i brži postupak i raspravljanje sa strankama. Gde kat. vlasti nisu sastavile svoje posedovne listove, tu će sudije sami morati sastavljati posedovne listove iz dovršenih izviđaja u smislu § 28 Zozk.

izaslanog sudiju (poverenika), ukoliko će odnose na samu tehniku osnivanja. Ako su operati osnivanja ispravni tada će nadležni sreski sud sastaviti prema tomu zk. uloške. Kod „prvog osnivanja uloške sastavlja sam poverenik (§ 41 Uput.).“

U zk. uloške prepisuje se sve ono što je upisano u posedovne listove (§ 32—35 Zozk). Stari postojeći tereti preneće se u novi teretni list ako je to naredio apelacioni sud, Inače će se spojiti s novim teretnim listom, da se jasnije istakne njihovo poreklo i raniji prvenstveni red. Ovo se ne odnosi na „prvo“ osnivanje zemlj. knjiga na područjima gde su do sada zemlj. knjiga uopšte nije ni bilo. Tamo se ranije stečena prava moraju redovno prijaviti sudu radi upisa u ovu novu zemlj. knjigu.

3. Ispravljanje zemljišnih knjiga

I kod najbrižljivije

sastavljenih operata osnivanja ipak su se mogle potkrasti kakve pogreške, a pored toga mogle su u međuvremenu nastati i veće promene kod faktičnog i pravnog stanja. Potrebno je dakle ove elaborate osnivanja ispraviti, a da se to postigne što bolje, mora se dopustiti zainteresovanima da oni ukažu na potrebne ispravke.

Pored toga prema st. 3 § 23 Zozk „nisu predmetom osnivanja druga stvarna prava, koja u § 22 br. 3 nisu navedena, a naročito hipotekarna prava...“ Ta prava moraju zainteresovane stranke prijaviti sudovima u novom stadiju, u t.zv. postupku ispravljanja. Postupak ispravljanja vode nadležni zk. sudovi. Kod „novog“ osnivanja naređuje ga apelacioni sud, a kod „prvog“ osnivanja ministarstvo pravde i to javnim oglasom u službenim novinama (st. 1 § 51 i br. 5 § 61 Zozk.).

U tom je oglasu označen dan od kada će se s osnovanom zemlj. knjigom postupati kao s takvom, t.j. od kada će se prava na nekretninama shodno st. 1 § 4 Zzk. moći steći, preneti, ograničiti ili ukinuti samo upisom u te knjige, odnosno od kada će se staviti van upotrebe dotadanji javni upisnici (st.

2 § 38 Zzk). No pored isticanja bezuslovne javnosti tih novih knjiga najvažniji je u tom oglasu poziv zainteresovanim da u zakonskom roku od 6 meseci do jedne godine prijave sudu njihova prava na nekretninama upisanim u tim zemlj. knjigama uz istodobno upozorenje da će za slučaj propusta takve prijave izgubiti to pravo naprama trećim dobronamernim stečnicima knjižnih prava (§ 39 Zozk).

Prijaviti moraju njihova prava: sve osobe koje traže bilo kakvu promenu upisa na osnovu prava stečenog pre dana otvaranja nove zemlj. knjige, a odnose se na vlasničko pravo ili posedovne odnose i to bez obzira da li se ta promena ima izvršiti otpisom, pripisom ili prenosom, ispravkom oznake zemljišta, spajanjem zemljišnoknjižnih tela ili kojom drugom naredbom (sl. a § 40) nadalje sve osobe koje su još pre otvaranja zemlj. knjige stekle na upisanim zemljištima založna prava, služnosti¹⁵⁹) ili druga knjižna prava (sl. b § 40 Zozk). Irelevantno je pri tomu da li su ta prava ranije bila upisana u starim zemljišnicima (knjigama tapija, int. protokolima, starim zemlj. knjigama, notifikama i sl.).

Svaka se prijava tog zahteva zabeležava u novoj zemlj. knjizi. Ako o prigovorenom zahtevu nije još pokretnuta parnica, tada će se odrediti ročište sa zainteresovanim strankama (§ 41 Zozk). Ne dođe li među učesnicima do sporazuma tada će se na parnicu uputiti oni koji traže promenu upisa (§ 42 Zozk). Ako se ne pokrene parnica u otvorenom sudskom roku ili ako tužba bude pravomoćno odbijena, tada će se po službenoj dužnosti ili na predlog zainteresovanih brisati zabeležba ovog zahteva u zemlj. knjizi.

Kod tereta treba navesti i prvenstveni red, koji se traži. Taj se red ravna od onog časa kada je odnosno pravo stvarno nastalo. Taj izuzetak od pravila iz § 103 Zzk važi samo ovde za stare terete.

¹⁵⁹) Služnosti treba prema § 22 Zozk iznalaziti već u postupku osnivanja, a samo ukoliko je to ipak propušteno (a to se radi potrebne brzine osnivanja) ostavlja ovlašćenima da to svoje pravo prijave u post. ispravljanja.

Po isteku roka za prijavu ovih prava izdaje apelacioni sud, odnosno za „prvo“ osnivanje ministarstvo pravde, drugi proglas, kojim se pozivaju da podnesu u roku od 3 do 6 meseci prigovor svi oni, koji se smatraju povređenim u njihovom pravu upisom u zemlj. knjigu. Te rokove ne prekidaju ni sudske ferije, a niti ikakvi razlozi. Praznici se ne uzimaju u obzir čak ni onda ako poslednji dan roka padne na sam praznik (§ 47 i § 54 Zozk.).

I ove prigovore treba odmah zabeležiti u zemlj. knjigu. Ne dođe li među stranakama do sporazuma sud će odrediti stranku, koja mora u danom roku pokrenuti tužbu protiv druge stranke. Tu dakle sud nije vezan za postojeće pravno stanje po zemlj. knjizi (br. 3 § 48 Zozk). Ove petitorne tužbe rešavaju stvarno i prostorno nadležni sudovi (§ 53 Zozk.).

I podzaložni verovnici mogu podnositi prijave (§ 40) i prigovore (§ 47), ako glavni poverilac, njihov dužnik propušta ovo svoje pravo (§ 52). Naknadno produženje proglasnih rokova za prijavu zahteva (§ 40) ili prigovora (§ 47) može dozvoliti samo ministarstvo pravde i to iz opštih razloga (§ 54). Pravna je posledica propusta da se odnosno pravo ne može ostvariti protiv dobronamernih trećih osoba, koje su pouzdajući se u zemlj. knjigu stekli odnosno zemljište ili knjižno pravo u opšte. Naprama neposrednom stečniku to pravo mogu ostvariti prema opštim odredbama 68—78 Zzk.

Prekasno stigle prijave i prigovore mora odbaciti već sam zk. sud (§ 55 Zozk). Ako se radi samo o kakvoj očiglednoj pogrešci pri upisu, tada će sud primiti i raspraviti zahtev ili prigovor čak i onda, ako je predan izvan pomenutog roka (§ 57 Zozk). Tri meseca iza proteka redovitih rokova za prijave i prigovore može podneti prigovor protiv zahteva za upis onaj, koji se pouzdao u istinitost upisa u zemlj. knjigu i njene osnovne operate, pa je u otvorenom roku prijavio svoj zahtev, a kasnije se ustanovilo zamena zemljišta (§ 60 Zozk.).

Protiv sviju sudskih odluka može se izjaviti re-

kurz višem sudu, u koliko to nije izričito zabranjeno (§ 65). Nema mesta pravnom leku protiv određenja roka u proglasu (§ 54). Službena dela u postupku osnivanja i ispravljanja zemlj. knjiga oslobođena su od sviju taksa (§ 66). To važi za sve sudske radnje kao što su raspravni zapisnici, otpravci i sl. te za podneske stranaka.

Sporno je pitanje da li treba o postupku ispravljanja uz prijavu zahteva podnositi i isprave, inače potrebne za upis. U § 45 Zozk govori se o ispravama i napominje se da će se podneti i u post. ispravljanja uz prijavu zahteva „isprave koje o tomu postoje“. Odatle se dade zaključiti da zakonodavac nije pretpostavljao da se uz svaki zahtev moraju podnositi i isprave. Ovo mišljenje izgleda tim osnovanije što se prema odredbama § 42 i st 3 § 48 Zozk pravo uvek upisuje samo ako nema prigovora. Tomu bi se moglo prigovoriti da po § 26 Zzk za upise treba isprava. Međutim uzme li se u obzir činjenica da je ovo osnivanje zemlj. knjiga, nadalje da se po § 45 Zozk pretpostavlja i mogućnost da isprava o izvesnom pravnom ne postoji,¹⁶¹⁾ tada se mora zaključiti da za ispravljanje ne treba uvek isprava.

4. Dopunjavanje i obnavljanje zemlj. knjige.

Može se dogoditi da tako osnovana i ispravljena zemlj. knjiga ipak sasvim ne odgovara faktičnom stanju, jer je n. pr. usled pomanjkanja kat. operata kli nehotice propušteno da se u zemlj. knjigu upiše poja nekretnina. Kako zemlj. knjiga mora biti potpun prikaz pravnog stanja na nekretninama a kako se prava načelno na zemljištima ne mogu drukčije steći nego upisom u zemljišnu knjigu, to je potrebno i ovu nekretninu upisati u zemlj. knjigu. U tom slu-

¹⁶⁰⁾ I ako u zakonu nije nigde izričito napomenuto, iz § 65 Zozk proizlazi da je pravni lek i u post. ispravljanja dopušten svuda gde god nije izričito isključen.

¹⁶¹⁾ Naročito ako na kom pravnom području i nema za mnoge pravne poslove nikakve isprave, jer se ranije za stečenje toga prava nije ni zahtevala.

čaju treba zemljišnu knjigu nadopuniti upisom te nove nekretnine.

Dopunjavanje je u stvari osnivanje zemlj. knjige u manjem opsegu i naročita karaktera. Radi toga i određuje § 190 Pzk da za ovaj slučaj važe odredbe osnivanja. Pitanje je samo da li za dopunjavanje treba prethodne dozvole apelacionog suda, koja se po § 62 traži za novo osnivanje i ispravljanje. Kako se dopunjavanje smatra izvesnim osnivanjem, to je i opravdana praksa da se i za to traži takovo prethodno odobrenje.

Dopunjavanje zemlj. knjiga biva ili na molbu zainteresovanih stranaka¹⁶²⁾ ili kada to sud odredi po prijavi kat. vlasti¹⁶³⁾ ili sam po zvan. dužnosti.¹⁶⁴⁾ Dopunjavanje zemlj. knjige može dakle zatražiti svatko a ne samo zainteresovana stranka.¹⁶⁵⁾

No ako je sud po zvan. dužnosti pokrenuo postupak dopunjavanja, tada će stranke morati na zahtev

¹⁶²⁾ Najčešći je slučaj dopunjavanja zemlj. knjige: kada to traži stvarnopravni ovlašćenik na kojem javnom dobru koje dotle nije bilo upisano ni u jedni, resp. u opštu zemlj. knjigu (st. 2 § 1 Zozk); nadalje kada je država ili samoupravno telo otuđilo koje javno, dotle neupisano zemljište i kada se pri osnivanju zemlj. knjige propustilo upisati koju parcelu dotične katarske opštine.

¹⁶³⁾ Vidi § 205 i sl. Pzk.

¹⁶⁴⁾ „Predlog za upisivanje zemljišta, koje je još javno dobro (§ 1 stav 2 Zozk) nije vezan za kakav oblik. U svim drugim slučajevima upisivanje se mora narediti po službenoj dužnosti, bez posebnog predloga. To važi naročito onda, kad delovi javnog dobra prelaze u privatno vlasništvo i kad je to prijavljeno prijavnim listom“ (st. 2 § 205 Pzk).

¹⁶⁵⁾ Zemlj. knjiga je ustanova javnog prava i vodi se u opštem interesu. Radi toga su sudovi i dužni da paze na njenu saglasnost s faktičnim stanjem, kako bi uvek odgovarala svojoj osnovnoj svrsi. Odatle se može zaključiti da za traženje dopunjavanja zemlj. knjige nije potrebno dokazivati kakvu legitimaciju za to. Tako glasi i odluka vrh. suda u Wenu od 31 jan. 1911 g., G.Z.R. 11 53-II, odl. od 11 sept. 1875, br. 40282 (Glung. br. 5863), odl. od 20 IV 1898, br. 5489, odl. od 14 VI 1910, GZR. VIII, 83-10; protivno tomu *Bartsch* (op cit. str. 877 i sl.), koji traži da stranka pri traženju postupka dopunjavanja zemlj. knjige mora dokazati osnovani povod i ovlašćenje za to traženje.

suda da doprinesu one dokaze koji su potrebni za upis njihovog prava. Na to ih sud može prinuditi analogno odredbi § 85 i 86 Zzk. Za faktičan posed je dokaz opštinsko uverenje. No stranke se ne mogu prinudavati da same doprinesu kat. planove i druga potrebna pomagala za dopunu zemlj. knjige, jer je to dužnost suda.¹⁶⁶⁾ Za post. dopunjavanja nadležan je zk. sud, kod koga se vodi odnosna glavna knjiga odnosno zk. uložak. Ako se nekretnina nalazi na graničnom području dvaju sudskih srezova, tada će post. dopunjavanja zemlj. knjige sprovesti oba suda svaki za svoj srez.

Ako je zemlj. knjiga ili koji njezin deo postao neupotrebljiv usled toga što je koji njen deo nečitljiv, što se oštetio, izgubio ili sasvim uništio, tada će se morati obnoviti. *Obnavljanje*¹⁶⁷⁾ će se ograničiti samo na one delove, koji su neupotrebljivi ili uništeni, a može se ograničiti i na pojedine listove kojeg uložak¹⁶⁸⁾

Postupak obnavljanja može se pokrenuti na molbu zainteresovanih kao i po zvan. dužnosti na osnovu izveštaja voditelja zemlj. knjige. Postupak obnavljanja obuhvata postupak osnivanja i isprav-

¹⁶⁶⁾ Jer se i postupak dopunjavanja zemlj. knjige vrši u javnom, opštem interesu, to samo sudovi moraju paziti na sve potrebitine za taj postupak. Tako glase i odluke vrh. suda u Wienu od 28 VII 1897, br. 9055, Notz. br. 39, odl. od 10 X 1899, br. 14844, otz. iz 1902, br. 44, Geller 1902, str. 899; Protivno stanoviše zastupa *Bartsch* (op. cit. str. 878 i sl.), koji kaže da sud mora po zvaničnoj dužnosti nabavljati kat. planove u postupku dopunjavanja samo ako su dotična dobra ranije bila deo javnog dobra. Slično glasi i odluka vrh. suda u Wienu od 10 VII 1897, br. 9154, Notz., br. 14.

¹⁶⁷⁾ „Ako zemljišna knjiga, istina, nije sasvim uništena, već su upisi još čitljiviji, ali je knjiga ipak nepodesna za trajnu upotrebu, onda će se ona prepisati (§§ 26 i sled.). Ako su uništeni samo pojedini delovi, novo osnivanje će se ograničiti na te delove (§ 69 Zozk). Zbog toga postupak za osnivanje može se odnositi i na obnavljanje pojedinih listova na pr. jednog popisnog lista ili jednog uložka. U takvim se slučajevima preporučuje da se o uvođenju postupka obaveste ovlašćenici, ukoliko se oni mogu razabrati iz čitljivih listova“ (§ 199 Pzk. vidi sled. §§ Pzk, i § 69 Zozk).

¹⁶⁸⁾ st. 2 § 199 Pzk.

ljanja. Vodi ga nadležni zk. sud.¹⁶⁹⁾ Proglas se objavljuje u službenim i izvesnim dnevnim novinama, a ujedno dostavlja svima okolnim opštinama, kreditnim zavodima, adv. i javnobelež. komorama itd. a od kat. uprave zatražiće se izveštaj o nastalim promenama, zatim kopiju plana i sve potrebne operacije za osnivanje. Ako usled prigovora između stranaka ne dođe do poravnanja, sud upućuje na parnicu jednu od stranaka. Za postupak ispravljanja važe opšte odredbe s izmenom u § 69 Zzk sa skraćanim proglasnim rokom do najviše 3 meseca.

¹⁶⁹⁾ Sreski kao opšti zemljišnoknjižni sud; no izuzetno može to biti i okružni sud, ako se radi o obnavljanju vlastelinske zemlj. knjige (§ 71 Zozk).

III. SPECIJALNI DEO

A. MATERIJALNO ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO

Literatura: Adler E. *Das Publizitätsprinzip im österr. Tabularrechte*, Wien 1899 *id.*, *god. Adler-Schey-Pitko-Wolff—Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar)*, Wien, 1930, Arandjelović — *O fiduciarnim pravnim poslovima*, „Arhiv za pravne i društvo. nauke, knj. XIII (XXX) br. 5—6, Aubry C.-Ray — *Cours de droit civil français*, I-VIII, Pariz, 1879, Baratsch dr. H. — *Das allg. österr. Grundbuchsgesetz*, V. izd., Wien 1928 *god.*, Bähre. D. O. — *Urtheile d. Reichsgerichtetes*, München, 1883, Beseler Georg — *System d. gemeinen deutschen Privatrechtes*, II sv., 1875, Bender J. — *Deutsches Privatrecht*, Leipzig, 1885, Besson E. — *La législation civil d' Algerie*, Pariz, 1894 Bartoš dr. M. — *Baštinsko pravo*, „Život i rad“ sv. 1—2 iz 1931, — *Prava stranica na nepokretnosti*, „Arhiv za pravne i društvene nauke“, XXII, br. 5, str. 402, Biermann Joh. — *Sachenrecht*, Berlin, 1914, — *Bürgerl. Gesetzbuch (Kommentar Blume, Fromel itd.)*, Berlin 1901, Bogišić, *Opšti imovinski zakonik za kraljevinu Crnu Goru*, Cetinje 1913, Bremer F. — *Das Pfandrecht und die Pfandobjekte*, 1876, Burckhardt — *System d. österr. Privatrechtes*, 3 deo, *Besitz u. Grundbuchsrecht*, 1889, Conrad Otto — *Prioritätsabtretung in ihrer Wirckung auf Zw. ischenhypotheken*, Wien 1881, Čepulić dr. Ivan — *Sistem općeg privatnog prava*, Zagreb 1925, Čulinović dr. Ferdo — *Komentar zemljišnoknjižnih zakona*, Beograd 1931, — *Pravo „naglavice“ i osnivanje zemlj. knjiga*, Beograd 1931, — *Zemljišna knjiga i njeno osnivanje*, Beograd, 1931, —

Sticanje prava na fizičkim delovima nekretnina, „*Pravosuđe*“ iz 1932 *god.*, br. II, str. 688, — *O zemljišnoknjižnim upisima*, Zagreb, 1930, — *Komentar Zakona o izdavanju tapija*, Požarevac, 1931 (uvod), Derenčin — *Tumač k obćem austr. grad. zakonu*, 2 dela, Zagreb, 1880—1883, Demelius E. — *Grundriss d. Sachenrechtes*, Leipzig, 1900, Dernburg — *Das bürg. Recht d. deutschen Reiches und Preussens I—V*, Halle, 1906, — *Das Pfandrecht nach den Grundsätzen des heutigen römischen Rechts*, 1864, Dnistransky — *Das Besitzrecht u. das Recht d. Besitzes*, 1911 (Geller ZBl. sv. 29), — *Der Legalisierungszwang bei Tabularurkunden*, 1880, Egger—Oser—Scher—Reichel—Wieland — *Commentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch*, I—VI, Zürich, 1911, Eisner dr. B. — *O općem građanskom zak. u Bosni i Hercegovini*, „Arhiv za pravne i društvene nauke“, X, *god. knj. I*, I sv., Ehrenzweig — *System d. allg. Privatrecht VI izdanje I sv.*, *Sachenrecht*, 1923, Fuld Heinrich — *Die Eigenthumshypothek im Konkurs*, Leipzig 1911, Füger — *Rechtswirkungen der bürgerlichen Einträge*, r 10—12, Fugger—Rechtborn — *Systematische Darstellung der Rechtswirkungen der Einträge in die öffentl. Bücher*, 1868, Fuchs — *Sammlung von Entscheidungen in Grundbuchsachen*, 1883, 1885, Exner — *Hypothekenrecht*, 1897, — *Publizitätsprinzip*, Geršić Giga — *Priroda državine i osnovi njene pravne zaštite*, Beograd, 1885, Förster R. — *Furnau W.* — *Das Liegenschaftsrecht*, I-II, Paderborn. 1906 Freund dr. U. — *Das Zivilrecht Sowjet-Russlands*, Mannheim, 1924, Giercke J. — *Bürg. Recht-Sachenrecht*, Berlin 1925, Glaser-Unger — *Walter—Pfaff—Schey—Sammlung von civilrechtlichen Entscheidungen d. obersten Gerichtshoffes*, Wien, 1859 i sled., Gantow L. — *Zalogovnoe pravo*, 1890, Helfer dr. Mich. i Ludw. — *Die Entscheidungen des obersten Gerichtshoffes*, Wien 1926, Hammerle — *Manuale di Codice civile*, Insburck, 1878, Hofmann—*Titulus und modus acquirendi*, Wien 1873, Jovanović M. — *Državina, njena zaštita i održaj*, Beograd, 1925, Johannny — *Geschi-*

chte u. Reform d. österr. Pfandrehtpränotation, Kirshstetter — Commentar zu, österr. allg. bürgerl. Gesetzbuche 1882, Krainz, System d. österr. allg. Privatrehtes, Allg. Theil u. Sachenrecht, II sv., (sredio A. Ehrenzweig), Keidel Fr. — Grundbuchsordnung, Giessen, 1909, Klepsch E. — Das österr. Tabular recht, Košutić dr. M. — Gruntovno pravo, 1915, Krmpotić dr. Josip — „Prava predaja“ darovanjem stvari, u „Pravosuđu“ iz 1932 g., br. 9 str. 539, Krasnopolsky — Die Lehre v. d. Prioritätsabtretung nach österr. Rechte Grünh. Ztg., VIII, str. 458 i sl., Links dr. E. — Die Rechtsprechung des obersten Hofgerichtes. Lehnhof dr. A. — Eigenthumserwerb an nicht verbücherten Liegenschaften u. Bauwercken, Wien, 1917, Sehr Ernest-Etudes sur le droit civil des Etats Unis de l'Amerique du nord, Paris, 1906, Matijević dr. Ivo — „Prava predaja“ darovanjem stvari, „Pravosuđe“ 1932, br. 3—6, Mittermaier — Grundsätze des gemeinen deutschen Privatrehtes, Marković dr. Lazar — Građansko pravo, 1 knj., Beograd, 1927, — Hipotekarno pravo, Beograd, 1911, Milanović — Straser — Rješanje kasacionog suda, Neuman-Lichtblau — Kommentar zur Executionsordnung, 111 izd, 1929, Nowak — Vorrangsraumung, Wien 1888, Ogorlica — Hipoteka na sopstvenoj stvari, Beograd, 1893 Pfaff dr. F. Hofmann — Comentar zum österr. allg. bürgerl. Gesetzbuche, 1882, Pavlović dr. T. — O overenju potpisa na tabularnim ispravama, Glasnik adv. komore N. Sad iz 1931 br. 3—4 str. 91 Planek — Bürgerl. Gesetz nebst Einführungsgesetz Berlin 1907, Planiol — Droit civil 1, Petrović Jelenko — Okučje ili zaštita zemljoradničkog minimuma Beograd 1930 Pittreich — Kommentar d. österr. allg. Grundbuchs-gesetze, Perić Živojin — Stvarno pravo, Beograd 1922 — O pravnom karakteru udovičkog uživanja i njegovom upisu „Arhiv za pravne i društvene nauke“ 1932 god. sv. 11, F. Ricci — Corso teoretico pratico di diritto civile 1923, Rušnov-Posilović — Tumač obćemu austr. Grad. zakoniku 2 dela, Randa — Eigenthumsrecht nach dem österr. Recht Leipzig 1893 —

Der Besitz nach österr. Rechte 1911 Siegmann G. — Die kgl. sächsische Hypothekenordnung, Schneider dr. G. — Grundeigenthum Wien 877 Schiffner — Lehrbuch, 4 sv., 1879, Spevec dr. F. — Moderno založno pravo, „Mjesečnik“ iz 1909, str. 1 i sl., Strohal — Zur Lehre von Eigenthum an Immobilien, Grünh. Ztg., 1876, II—IV., — Prioritätsabtretung, 1895, Stubenrauch M. — Commentar zum österr. allg. Gesetzbuche, VIII izd. 1903, Unger — System des österr. allg. Privatrehtes, 1 izd. 1892, Wellspacher M. — Der Streit um das Eintragungsprinzip im österr. Rechte, Wien, 1914, Wieland — Sachenrecht, 1909, Wolff — Sachenrecht, VIII, 1929, Vragović dr. A. Zbirka odluka stola sedmorice, Wüllenbücher — Reichsgrundbuchsordnung vom 24 März 1897, 4 izd., Berlin 1921.

§ 10. UPISI

1 O upisima u opšte

Prava na nekretninama mogu se steći samo upisom u gl. knjigu (st. 1 § 4 Zzk).¹⁷⁰⁾ a bez zemlj. knjige mogu se steći samo pravni naslovi za pribavljanje izvesnog prava, no modus je za to samo upis.¹⁷¹⁾

Upis je samostalna pravna činjenica, koja izaziva postanak, promenu, ograničenje ili utnuće prava na nekretninama ili pravima, koja su na nekretninama već stečena.¹⁷²⁾ Pravna je činjenica zato, jer izaziva pravne posledice t. j. postanak, promenu, ograničenje ili utnuće prava. Samostalna je činjenica zato jer on sam po sebi dostaje da se poluči ta pravna posledica. Njegova je samostalnost potpuna,

¹⁷⁰⁾ „Čim je zemljišna knjiga otvorena, § 4 stav. 1 vredi apsolutno. Knjižna se prava dakle ne smatraju stečenima, prenetima, ograničenima, ukinutima, dok to nije upisano u zemlj. knjizi. S obzirom na naše prilike u § 4 stav 2 izrečno je naglašeno, da vredi ovo načelo upisivanja osobito i onda, kad bi u smislu sadašnjih propisa dotična prava već drugim načinom bila stečena, preneti itd.“ (Obrazloženje zakonskog predloga Zzk, 1 pogl., moj „Komentar zk. zakona“, str. 499.).

¹⁷¹⁾ Vidi prim. 51 kod § 5.

¹⁷²⁾ V. moj cit. koment., str. 28 i sled.

jer može izazvati postanak, promenu ili ukinuće prava na nekretninama čak i onda ako za to i ne postoji titulus.¹⁷³⁾ Upis je sam za sebe samo modus acquirendi iuris, alikatkada u pomanjkanju pravnog osnova — može zameniti i sam titulus. Jer načelo je — da upisano pravo postoji sve dok ne bude izbrisano. Ako je izvestan upis, dozvoljen i sproveden u zemlj. knjizi postao čak i pravosnažan, tada je upisom stvoreno pravo bez titulusa. U tom se dakle pogledu upis zaista može izjednačiti i sa samim pravnim osnovom.¹⁷⁴⁾ Ovakvo sticanje nije suprotno

¹⁷³⁾ Osnovni je princip zemlj. knjige da upis važi sve dotle dok se ne izbriše. Ako manjka ma koji od elementarnih uslova za stečenje, promenu ili utruće prava, n. pr. ako je subjekt ili objekt nesposoban za sticanje prava ili slično, tada po opštim propisima Građ. zak. to se pravo ne može ni steći. Međutim kod zemlj. knjige posle upisa nije odlučno da li manjka koji od uslova za to stečenje, promenu ili utruće prava. Ono i dalje postoji bez obzira na to.

Samim tim upis nije još poništen. U ovom slučaju materijalna sadržina suprotna je formalnoj. Formalnost zemlj. knjige štiti dakle materijalno pravno nevaljale ili rušljive upise. Odnosna prava egzistiraju samo po sili njihovog upisa. Radi toga se mora reći da je upis za njih i titulus i modus.

Međutim ovde ipak valja praviti razliku da li se radi o povredi privatnopravnih interesa ili javnopravnih normi. Ako je odnosnim upisom povređeno nečije privatno pravo, tada taj upis nije ništetan. On je samo rušljiv i važi dokle ga se po pravomoćnoj odluci suda ne izbriše iz zemlj. knjige. No ako se tim upisom vređa koji javnopravni propis u tom slučaju taj upis ne važi. To je bitan izuzetak od gornjeg osnovnog pravila konstitutivnosti. Ako nešto zakoni u javnom, opštem interesu zabranjuje i ako se nešto stajlo povredom tih javnopravnih propisa, tada je taj upis sam po sebi ništetan i mora se smatrati kao da nije ni nastao.

Ako je u t. 4 § 471 srp. Građ. sud. post. zabranjeno zemljoradnicima da otuđe zemlje ispod njihovog egzistencijalnog minimuma, pa ako je to ipak učinjeno povredom toga propisa, tada upis svakog otuđenja ne može dobiti pravne važnosti, jer bi se to kosilo s osnovnim principima pravnog poretka. Ono što je zabranjeno po opštim, javnopravnim propisima, ne može biti dozvoljeno po sili jedne formalnosti, kao što je upis u zemlj. knjigu. To nedopušteno ne može dobiti svoju sankciju valjanosti faktom upisa u zemlj. knjigu.

¹⁷⁴⁾ Slično je i u meničnom pravu, gde je menica sama za sebe pravni osnov u njoj sadržanog pravnog posla. Imalac menice ne mora da dokazuje poseban pravni naslov za njegovu meničnu tražbinu.

odredbama Građ. zak., jer tu upis supstituira sam titulus.¹⁷⁵⁾

Upis je izazivač i nosilac prava, a sam po sebi najjači dokaz za njegov sadržaj. To istina još nije apsolutni dokaz za tačnost i postojanje toga prava, ali je uz izvesne zakonske pretpostavke potpun dokaz za istinitost upisanoga.¹⁷⁶⁾ Teret dokaza leži na onomu, koji želi protivno dokazati. Istinitost upisa može se pobijati i to rekurzom protiv dozvole upisa¹⁷⁷⁾ ili sam upis redovitom petitornom parnicom da se odnosni upis obeskrepi.¹⁷⁸⁾ U prvom slučaju smatraju neki da je ovo napadanje formalnopravnog, a u drugom slučaju materijalnopravnog značaja; rekurzima se napada samo forma sticanja, a tužbom stečenje, promena ili utruće prava.

Po svom sadržaju upis je sumarno, po nadležnom sudu pismeno ustanovljenje prava, pravnih činjenica i odnosa, važnih za nekretnine i prava na njima. Sadržajno upis je dakle zapisivanje prava, važnih činjenica i izvesnih osobnih odnosa. To je zapisivanje sumarno i fragmentarno, kako bi preglednost zemlj. knjige bila što veća. Upis ne gubi od svoje pravne važnosti ako ga sprovede u nadležnom sudu inače nenadležni činovnik. Važno je za samo pravo da je upis izvršen u gl. knjizi nadležnog zak. suda.

Upis po pravilu može dozvoliti samo nadležni zk. sudi to samo ako postoji zakonski uslovi: valjana

¹⁷⁵⁾ Vidi: *Till-Versuch einer Rechtsvergung der Theorie vom Titulus und modus acquirendi*, u „Festschrift“ iz 1911, 1911, 1 str. 381, *Krainz-Pfaff-Ehrenzweig*-op. cit., str. 135.

¹⁷⁶⁾ Jedini je izuzetak od istaknutog načela konstitutivnosti upisa u zemlj. knjigu donekle kod upisa površina zemljišta u zemlj. knjigu. Prema § 14 Zozk upis površine ne sačinjava još i dokaz da u stvarnosti dotično zemljište ima baš toli o, upisanu površinu. Istakao sam da je to samo „donekle“ izuzetak od opšteg upisa, jer se taj princip odnosi samo na upise prava čemu u stvari i služi zemlj. knjiga. Radi toga se u izvesnim zemljama, kao n. pr. u Austriji, ovaj fakat i ne upisuje u zemlje knjigu.

¹⁷⁷⁾ Legitimaciju za podnos rekursa vidi kod § 15.

¹⁷⁸⁾ §§ 68—79 Zzk.

isprava,¹⁷⁹⁾ kod sticanja, promene ili ukidanja prava i pravni osnov,¹⁸⁰⁾ ako su stranke za to legitimisane,¹⁸¹⁾ ako postoji sposoban objekt,¹⁸²⁾ odnosno ako upis dozvoljava t. zv. „knjižno stanje“.

Upis određuje sud načelno na molbu stranaka, a izuzetno samo po zvan. dužnosti,¹⁸³⁾ kada to zahteva javni interes. Ti su izuzeci izričito predviđeni zakonima.¹⁸⁴⁾

Upis se izvršava prema naređenju zk. suda (§ 112 i sl. Zzk). Svaki upis mora biti potpuno određen (§ 113 Zzk), da ne ostane nikakve sumnje u pogledu njegova sadržaja. Izvršeni upis može se ispraviti samo po pravomoćnoj odluci suda (§ 114 Zzk).

Predmet je upisa nekretnina, t. j. zemljište sa svima njegovim pripadnostima, kao i prava an tomu stečena.

Pravo koje se upisuje zove se „knjižno pravo“. U zemlj. knjigu mogu se upisivati samo ona prava, koja su taksativno pobrojana u § 9 Zzk. U tomu nema analogije i svako ekstenzivno tumačenje te norme protivno zakonskoj intenciji.¹⁸⁵⁾

Upis je pozitivan ili negativan, prema tomu da li se njim izvesno pravo stvara ili ukida; upis nadalje može biti definitivan ili privremen, prema tomu da li se njime izvesno pravo definitivno stiče, prenosi, ograničava ili ukida ili to biva samo privremeno i pod izvesnoim uslovom. Definitivni se

¹⁷⁹⁾ §§ 5, 6, 26 Zzk, v. moj cit. komentar, str. 257, *Bartsch*, op. cit., str. 64 i sl.

¹⁸⁰⁾ U § 26 Zzk istaknuto je da je titulus potreban za stečenje stvarnih prava.

¹⁸¹⁾ §§ 24, 87, 88 89, i 90 Zzk.

¹⁸²⁾ §§ 4, 21—25 Zzk.

¹⁸³⁾ V. moj cit. komentar, str. 258 i sled.

¹⁸⁴⁾ Poblje vidi kod §§ 4 i 5 Zzk.

¹⁸⁵⁾ Nije prema tomu tačno mišljenje nekih pisaca po kojima se u zemlj. knjigu mogu upisivati i druga prava, koja u § 9 Zzk nisu izričito predviđena. Tako n. pr. nije tačna tvrdnja izvesnih praktičara i pisaca da se u zemlj. knjigu mogu upisivati prava na devojačku opremu ili miraz. Odredba § 9 Zzk to ne predviđa. Da li će izvesno pravo postati „knjižno“ odlučuje samo to da, li je u ovom § u predviđeno ili ne.

upisi zovu uknjižbe,¹⁸⁶⁾ a privremeni su predbeležbe.¹⁸⁷⁾ Pored njih posebna je vrsta zabeležbe, kojima se ne stvara pravo kao kod prvih dvaju upisa, nego se samo čine vidljivijim izvesni pravno relevantni osobni odnosi ili druge pravne činjenice u cilju da se izazovu izvesni pravni učinci.

Pored tih triju vrsta upisa neki pisci¹⁸⁸⁾ pominju i četvrtu vrstu, koja navodno ne potpada ni pod jednu od nabrojanih. To su naime upisi kojima je zadaća da se samo „vidljivim učine“ izvesne okolnosti. U prilog tog tvrdjenja navodi se da za takve upise ne treba ispravke koja je inače potrebna za sve druge vrste upisa, pa i to da zakonodavac ističe različite oznake „zabeležiti“ i „vidljivim učiniti“. Ovo mišljenje međutim nije tačno, jer se tim izrazima „zabeležiti“ i „vidljivim učiniti“ ne može dati neki osobiti, različiti značaj. To nisu nikakvi oprečni pojmovi, jer se već iz § 20 Zzk vidi da su to dve oznake za istu funkciju. Protiv gornjeg mišljenja govori očita tehnička raspodela norme § 20 Zzk, jer su tu i inače izričito predviđene samo tri vrste upisa. Ni u tom pogledu ne može biti nikakve analogije, jer to isključuje taksativno nabranje vrste upisa u ovom §u.

Dosljedno načelu konstitutivnosti upis gubi svoj pravni učinak istom onda kada bude izbrisan iz zemlj. knjige. Sve dotle upis pravno važi, usprkos sviju materijalnopравnih manjaka, čak ako za postojanje izvesnog prava nema više ni same volje stranaka. Založno pravo, makar da je po svojoj prirodi akcesornog karaktera, postoji kao hipoteka i ako je namireno osnovno potraživanje.

2. Objekt upisa

Pokretnine se nikada ne upisuju u zemlj. knjigu. Prema tomu samo u onom slučaju kada se po odred-

¹⁸⁶⁾ §§ , 36 i sl. Zzk, v. moj komentar, str. 28 i sl., te 110, 131 i sl.

¹⁸⁷⁾ br. 2 § 8, 42—58 Zzk; v. moj Komentar, str. 28 i sl., 154 i sl.

¹⁸⁸⁾ br. 3 § 8, §§ 59—80 Zzk; v. moj Komentar, str. 28, 203 i sl.

bama Građ. zak. smatraju nekretninama¹⁸⁹⁾. Upisom ovih prava nije dakle povređeno načelo zemlj. knjige, naime da se upisuju samo nepokretne.

I ako se prava smatraju u izvesnom odnosu nekretninama, ona se ipak ne mogu sama za se upisivati u zemlj. knjigu. Prema načelu stvarnosti potrebno je za upis izvesnog prava, da je prethodno upisano već i zemljište, na koje se to pravo odnosi. To se daje zaključiti i iz br. 2 st. 2 § 2 Zzk kao i iz § 1 Zozk, prema kojima se u zemlj. knjige upisuju najpre „zemljišnoknjižna tela“, odnosno „zemljišta“ pa tek onda prava ako se na njih odnose.¹⁹⁰⁾ To međutim sledi i iz prirode same stvari, jer je zemlj. knjiga određena da bude tačan i potpun prikaz pravnog stanja na nekretninama. Ne mogu se dakle u zemlj. knjigu upisivati prava bez obzira na to da li je odnosno zemljište već upisano ili nije. Inače bi u zemlj. knjizi nastala praznina.¹⁹¹⁾

Međutim ovo načelno stanovište ipak nije kod nas sasvim dosledno održano. Prema § 12 Pzk. „služnosti, realni tereti i realna prava moraju se u popisni list povlasnog dobra uneti i onda ako služeće dobro nije upisano ni u jednoj javnoj knjizi“. Ovo je svakako određeno u nameri da popisni list daje što potpuniju sliku i samog stvarnog stanja, odnosno da bude potpun prikaz i onih prava „koja su skopčana sa vlasništvom zemljišnoknjižnog tela“ (§ 6 Zozk), ali je time narušeno makar u nekoliko načelo stvarnosti zemlj. knjige.

Pored prava pod nekretninama prvenstveno se podrazumevaju zemljišta. Zemljišta su u smislu § 4 Zozk „delovi površine zemlje koji su u zemljišnom katastru označeni posebnim brojevima (ka-

¹⁸⁹⁾ Tako n. pr. *Bartsch*, Oester. Grundbuchsrecht, str. 26 i sl., a po njemu i *M. Košutić* u svom „Gruntovnom pravu“

¹⁹⁰⁾ Prava se smatraju nekretninama kada su „skopčana s posedom koje nepokretne stvari“ (§ 298 a.o.g.z., a isto tako i § 190 srp. Građ. zak.).

¹⁹¹⁾ *Bartsch*, Grundbuchsrecht, § 1, str. , *Wawel*, Streitfragen b. Anlegung von Grundbüchern, Wien 81878, *Offenhuber* Eine Grundbucheinlage für ein Fischereirecht, Notz. 1889, str. 77.

tastarske parcele)“. Pod tom „površinom“ treba dakle podrazumevati i sve ono što s njom sačinjava gospodarsku i pravnu celinu. Nastaje pitanje da li će se i kako će se kod nas upisivati podzemlja, koja imaju zaseban i osobit gospodarski karakter, kao što su n. pr. veliki podrumi u vinorodnim krajevima, kada pripadaju drugom vlasniku, a ne onom čija je površina. Da li se takvi podrumi mogu smatrati objektom upisa?

Kako se takvi objekti ne mogu smatrati „površinom“ ni u smislu st. 1 § 4 Zozk, nego samo sastavnim delom i pripadnošću površine zemlje, to ne mogu ni dobiti „poseban katastarski broj“, ne mogu ni postati katastarska parcela. Kako se po odredbi istog § u vezi sa § 74 Zozk zgrade, a isto tako površina od podzemnih naprava ne mogu deliti, to se podrumi moraju uzeti kao pripadnost glavne stvari, pa prema tomu moraju i deliti pravnu sudbinu glavne stvari, površine. Ako dakle podrum pripada jednom, a površina drugom vlasniku, tada se oni neće moći zasebno upisati kao vlasnici na konkretno određenim fizičkim delovima nekretnine, nego kao suvlasnici. Izuzetno od toga dopušteno je pu § 74 Zozk odvojeno upisivanje ovakvih fizičkih delova zemljišnoknjižnog tela i to kada se prilikom osnivanja zemlj. knjige takvi pravni odnosi zatekno kao ranije dopuštena pravna stanja.¹⁹²⁾

¹⁹²⁾ V, moju raspravu „Sticanje prava na fizičkim delovima nekretnina“ u „Pravosuđu“ iz 1932 br. 11, str. 688, §§ 74 i sl. Zozk, moj Komentar zakona, str. 425 i sl.

Kod superficies, prava nadogradnje (Baurecht) pravo se ne proteže na pojedine delove zgrade, nego na celu zgradu sagrađenu na tuđem zemljištu. Kako je to nasledno i otudivo stvarno pravo (zakon o pravu nadogradnje — Baurechtgesetz — od 26 aprila 1912, RGBL. br. 26, § 1.), to se to pravo ima upisati u zemlj. knjigu i to kod zemljišnoknjižnog tela povlasnog dobra u popisni list, a kod poslužnog zemljišta u teretni list kao teret zemljišta, a pošto je samo za sebe kao nepokretnost pravna jedinica to se (§ 5 pom. zakona) ima za svako pravo ustanoviti zaseban zemljišnoknjižni uložak. U taj posebni zk. uložak ulaze u teretni list sva stvarna prava, kojima se knjižno pravo može u prometu opteretiti. U popisnom listu

U zemlj. knjigu upisuju se „sva zemljišta izuzevši ona zemljišta, koja su predmetom upisivanja u posebne zemlj. knjige železnica i javnih kanala ili u rudničke knjige“ (st. 1 § 1 Zozk), te onih dobara, koja se ne nalaze u privatnom prometu kao n. pr. javna dobra U pogledu erkava, groblja i ostalih stvari namenjenih bogoslužnju i sahrani mrtvaca u praksi je dosta sporno da li se i ona upisuju ili ne. Prevladava ipak mišljenje da se takvi objekti ipak upisuju u opštu zemlj. knjigu premda nisu trenutno predmetom pravnog prometa.¹⁹³)

Da li će izvesno dobro ući u opštu ili posebnu zemlj. knjigu ovisi od toga da li je ono namenjeno da trajno služi posebnoj svrsi javnog prometa ili neposrednoj upotrebi odnosnog rudničkog prava ili ne.

3. Legitimacija stranaka

Sud određuje upise u zemlj. knjigu samo izuzetno po zvaničnoj dužnosti. Redovito biva to na traženje zainteresovanih stranaka. Da zemlj. knjiga što bolje odgovori svojoj osnovnoj zadaći mora sam sud po zvaničnoj dužnosti pre dozvole upisa da ispita da li su molioci ovlašteni da traže taj upis (br. 2 § 104 Zzk).

treba istaći vezu ovog prava s osnovnim tuđim zemljištem. Vidi: *Krainz-Pfaff* — op. cit. str. 768 i sled., *Wilutzky* — Das Erbbaurecht als moderne Form der Erbleihe, Grünhutz. 49, str. 532 i sl., *Max Kohn* — Das Erbbaurecht 1905, *Wittmack* — Das Erbbaurecht, 1906, *Hitzig* — Das Baurecht (droit de superficies im Vorentwurfe, Zeitschrift für Schweiz. Recht, str. 44, *Schonberger* — Das Baurecht nach den Beschlüssen des Subkomitees, 1910, *O. Leonard* — Zweck u Wesen des Baurechtes, Not. Notz. 1912, sv. 36, *Salomon* — Die hypothekarische Belastung des Erbbaurechtes, 1910.

Ovo naravno važi za austr. pravno područje. Za ostala naša pravna područja važe opšte odredbe Grad. zak. u pogledu sticanja prava građenjem kuće na tuđem zemljištu. Stoga će se sticanje prava svojine građenjem kuće na tuđem zemljištu prosuđivati po opštim odredbama Grad. zak. (vidi §§ 417—419 o.g.z., §§ 277—279 srp. Grad. zak.

¹⁹³) *Bartsch*, op. cit. str. 5, § 1, *Forster* — Instruction für die Anlegung von Grundbüchern, erteilt von K.G.Pr. in Ungarisch-Gradisch, str. 59. *Kaserer* — Op. cit., str. 29

Na traženje upisa legitimisana je svaka pravno i poslovno sposobna osoba, ako tim upisom stiče prava na odnosnoj nekretnini.¹⁹⁴) Iz §§ 87—90 Zzk. proizlazi da je za legitimaciju za traženje upisa jedan od prvih uslova da molilac tim upisom stiče izvesne koristi, t. j. da je traženi upis za nju pozitivan. Ta očekivana korist iz traženog upisa ne mora biti neposredna; dovoljna je i sama posredna korist koja proističe iz tog upisa. Sporno je naime u dosadašnjoj našoj i austr. praksi da li upis mogu tražiti i oni koji time svoje knjižno pravo ustupaju, ograničavanju ili ga ukidaju.¹⁹⁵) To je pitanje osobito važno kada je protustranka ugovorom obvezana na to traženje. Tako je redovito kod kupoprodaja prodavaoc obvezan da kupcu ishodi upis prava vlasništva prodanog dobra. Tumačeći strogo § 87 Zzk prodavaoc ne bi mogao tražiti upis u korist kupca, jer on neposredno upisom ne stiče nikakva prava na tom dobru. Ne može se ipak poreći da on tim upisom ipak stiče nekakva prava na tom dobru s obzirom na njegovu obavezu iz ugovora. On u tom traženju ispunjava ugovornu obavezu, s kojom mogu biti skopčane razna preimućstva ili tim upisom on barem izbegava štetne posledice neispunjenja ugovorne obaveze. Ekskluzivnim tumačenjem pomenute norme došlo bi se do zaključka da je na traženje upisa legitimisan samo knjižni interesent, koji iz upisa neposredno stiče koristi stečenjem samog knjižnog prava. Takav je zaključak pogrešan pa je čak u suprotnosti i s normama §§ 88—90 Zzk. Ne mora naime tražiti upis samo sticalac prava. Može to biti i onaj koji upisom neposredno ne stiče pravne koristi. Tako n. pr. po § 88 Zzk može tražiti upis prava u korist vanknjižnog stečnika onaj kojemu je ovaj

¹⁹⁴) Takvo shvatanje preovladava i u austr. literaturi i praksi; v. *Bartsch*, op. cit., str. 55, § 8 *Krainz-Syst.*, 1, str. 695, *Burchardt*, Syst., str. 267 i sl.

¹⁹⁵) *Bartsch*, op. cit., str. 56, § 8, *Strohal* — Zur Lehre von Eigenthum an Immobilien, str. 31, *Burckardt* — Syst., III., 261 i 361, *Krainz-Syst.*, 1 str. 695, moj Komentar, str. 265 i sl.

ustupio izvesno knjižno pravo.¹⁹⁶⁾ Po § 89 Zzk ako se verovnik ne koristi ovlaštenjem za hipotekarno osiguranje njegove tražbine tada može jemac tražiti upis u ime samog verovnika. Po § 90 Zzk kod zajedničkih nedeljivih prava može moliti upis svaki deonik za sebe kao i za ostale udeonike. Pretpostavka je u tom slučaju da je zajedničko pravo zaista nedeljivo kao što je n. pr. zemlj. služnost¹⁹⁷⁾, pravo stana i sl. Ovamo ne potpada suvlasnost, jer kod nje je pravo deljivo i svaki suvlasnik mora zamoliti za upis njegovog prava.

Strankom se u zemljišnoknjižnim stvarima smatra i svaka javna vlast kada u delokrugu svoje nadležnosti traži upis knjižnog prava.

Ako sama stranka nije poslovno sposobna tada će za nju zamoliti upis zakonski ili postavljeni zastupnik. Potrepštine punomoćja prosuđuju se po odredbama Grad. zak. s tim da za stećenje knjižnih prava treba posebnog punomoćstva. Ako je osnovni pravni posao zaključen po samom punomoćniku, tada kod uknjižbe punomoćje ne sme biti starije od godinu dana. Zakonskim ili sudskim zastupnicima ne treba posebnog punomoćja da izdeju upisu prava njihovih štićenika ili za brisanje tereta nad imovinom koja im je poverena na čuvanje i upravu.

Molilac mora biti tačno određena osoba. Ne može se prema tomu dozvoliti upis prava u korist neodređenih i budućih osoba kao što je nasciturus. To se protivi načelu specijalnosti upisa.

Upisi su dopušteni protiv onoga „koji je u vreme podnesene molbe u zemlj. knjizi upisan kao vlasnik zemljišta ili imalac knjižnog prava u pogledu kojega ima da se vrši upis ili koji bude bar u isto doba kao takav uknjižen ili predbeležen“ (§ 21 Zzk) Pred-

¹⁹⁶⁾ Vidi moj „Komentar zk. zakona“ str. 286; od 1—4 na str. 269, *Bartsch* — op. cit., § 8, str. 61, *Burckhardt* — System, III, str. 267, odl. vrh. suda u Wenu od 9 II 1897, br. 1265, Linksova zbirka br. 7876, odl. od 22 VI 1875, br. 6734, *Gl-Ung.* br. 5769, odl. od 28 VII 1875, br. 8020, *Gl-Ung.* br. 5812.
¹⁹⁷⁾ Vidi § 51 Zozk.

uslov je za pasivnu legitimaciju da je ta osoba već upisana u zemljišnu knjigu kao imalac odnosnog knjižnog prava.¹⁹⁸⁾ Ovo važi i za zabeležbe.¹⁹⁹⁾ Nisu dopušteni upisi protiv neupisanih osoba makar postojala i najveća pozitivnost da će u najskorije vreme biti imao tih knjižnih prava.

Izuzetak od tog pravila normiran je u §§ 22—25 Zzk. Ako je zemljište ili knjižno pravo uzastopce u više navrata bilo vanknjižno prenašano na više osoba tada može poslednji stečnik da moli upis sam za sebe bez da prethodno budu upisana prava njegovih prethodnika. Ako je hipoteka više puta uzastopce vanknjižno prenašana tada će dužnik po izmirenju tražbine moći moliti brisanje hipoteke²⁰⁰⁾ bez prethodnog upisa svih međuupisa (§ 22 Zzk). Takvo upisivanje međusobnih prenosa stvarno ne bi imalo nikakve važnosti, a samo bi preopteretilo preglednost zemlj. knjige. Isto važi i za slučaj kada se otuđuje nekretnina ili knjižno pravo u opšte a koje pripada zaostavštini; u tom se slučaju dozvoljava stečniku upis njegovog prava neposredno iza ostavioca; (§ 23 Zzk). To međutim važi samo ako ostavina još nije prešla na naslednika.²⁰¹⁾ Analogno tomu treba postupati i sa dugovima koje je ostavitelj učinio još za njegova, života a kada se realizuju protiv ostavine.

No ako naslednikovi poverioci žele upisom obezbediti njihova potraživanja nasuprot samog naslednika, koji još nije imalac knjižnih prava, makar da mu je ostavina već pripala, tada će oni to moći učiniti na austr. pravnom području na osnovu § 75 t. zv. III del. novele iz 1916 god. kojom je zamenjen raniji § 822 o. g. z. Na hrv. pravnom području važi odredba § 822 o. g. z. po kojoj „naslednikovi po-

¹⁹⁸⁾ *Krainz-Pfaff* — op. cit. I § 225, str. 637, *E. Adler* — Publizitätsprinzip, str. 47, *Neuhold* — Grundbuchswesen, str. 21, *Touaillon* — Derivativer Rechtserwerb an Buchobjekten, *Prager Vierteljahrschrift*, sv. 43, str. 71, isl. Vidii § 432 o. g. z.

¹⁹⁹⁾ *Bartsch*, op. cit., str. 70, 95, § 11.

²⁰⁰⁾ *Bartsch*, isto str. 81, moj Komentar str. 106 i sl.

²⁰¹⁾ *Bartsch*, isto str. 82, moj cit. Komentar, str. 104, v. § 547 o. g. z.

veriooci mogu još pre no što je ostavina dosuđena nasledniku, da zamole da se na pripalo mu nasledstvo stavi zabrana, uknjižba ili predbeležba. No takvo se obezbeđenje može dati samo pod naročitim priuzdržkom, da ne škodi pravima, koja bi se pri ostavinskoj raspravi prijaviti mogla i da postane pravovaljano istom od časa kada nasledniku bude dosuđeno nasletstvo.²⁰²⁾ Inače je protiv naslednika redovito dopušteno tražiti upise samo ako je on „knjižni prethodnik“ (§ 21 Zzk). Ako je protiv „knjižnog prethodnika“ otvoren stečaj ili postupak prinudnog poravnanja te se okolnosti moraju zabeležiti u zemlj. knjigu (§ 82 Zak. o steč. i § 13 Zak. o prin. por. van stečaja). Time je onemogućeno da posle tog časa prezaduženik odnosno dužnik samovlasno raspolaže svojim knjižnim pravima. Bez odobrenja upravitelja stečaja odnosno poravnanja ne mogu se više steći knjižna prava na imovinu pod stečajem ili pod prin. poravnanjem. Upisi u zemlj. knjigu mogu se posle te zabeležbe dozvoliti ali samo po redu ranije stečenog prvenstva. Pasivne legitimacije nema knjižni prethodnik bez poslovne sposobnosti. Za

²⁰²⁾ Rušnov, Tumač II, str. 228 i sl.

²⁰³⁾ Po § 13 Zzk. o postupku prinudnog poravnanja van stečaja „ne mogu se dozvoliti u javnoj knjizi uknjižbe (intabulacije) ili predbeležbe (prenotacije) na uknjiženim pravima dužnikovim bez pristanka upravitelja poravnanja osim ako se njihov prvenstveni red upravlja po danu, koji spada pre otvaranja postupka poravnanja“. Prema § 12 Steč. zak. uknjižbe i predbeležbe u javne knjige o nepokretninama mogu se dozvoliti i izvršiti i posle otvaranja stečaja, ako se njihov prvenstveni d upravlja po danu otvaranja stečaja“, t. j. ako je pre otvaranja stečaja upisano to pravo (uknjiženo, predbeleženo) ili u slučaju § 61 Zzk, ako je zabeležen prvenstveni red — i ako je ovo poslednje s pravom dosta sporno — u zemlj. knjigu. Po § 8 Uredbe o postupku posredovanja od 4 jan. 1933 otuđenja dužnika nemaju pravne važnosti naprama verovnicima posle zabeležbe ovog postupka.

Vidi: *Bartsch* — Grundbuchsrecht, str. 85, odluka vrh. suda u Wieu od 29 sept. 1886, br. 11489, Gl.-Ung. 11189, od 18 II 1891, br. 1769, odl. od 2 VII 1886, br. 1886, br. 7539, odl. od 29 nov. 1892, br. 14092, Gl.-Ung. 14495, odl. od 19 II 1911, br. R. VI. 199-II, Gell., str. 965, v. i moj cit. komentar str. 108.

njega intervenira njegov zakoniti ili postavljeni zastupnik. Pasivne legitimacije nema nadalje na srbijanskom pravnom području ni zemljoradnik koji nema više od zakonskog minimuma (t. 4 a § 471 Građ. sud. post.). Zemljoradnik bez „naglavice“ ne može nikakvim pravnim poslom otuđiti svoje zemlje. Sud na to mora paziti po zvaničnoj dužnosti. Svako otuđenje protivno tom zakonskom ograničenju ništavo je i takav upis može svatko napadati bez obzira da li je knjižni interesent da li je tim upisom u svom pravu povređen ili ne.²⁰⁴⁾

²⁰⁴⁾ Ograničenje pasivne legitimacije kod knjižnih prethodnika zemljoradnika na srbijanskom pravnom području odnosi se međutim samo na upise, kojima se zemljoradnička pokretnina samo otuđuje, a ne i na one upise, kojima se ta nepokretnost i opterećuje. Prema odredbi t. 4 a § 471 srp. Građ. sud. post. zemljoradnik ne može ni kojim pravnim poslom „otuđiti“ svoje nekretnine ispod pomenutog zakonskog minimuma. Ova se zabrana dakle ne odnosi i na opterećenja, već samo na otuđenja.

No kako se gotovo svako, osobito hipotekarno opterećenje može završiti s otuđenjem, to bi praktički bilo potrebno da se na tu legitimaciju kod knjižnih prethodnika zemljoradnika pazi već pri samoj dozvoli upisa opterećujućih prava. Dodadašnja praksa međutim zadovoljava se samo ispitivanjem te legitimacije kod otuđenja. Tako i ako je netko stekao protiv zemljoradnika bez „naglavice“ koju hipoteku, on je ne može realizovati, ako bi se izvršenjem te hipoteke povredilo pravo „naglavice“ iz t. 4a § 471 srp. Građ. sud. post. Kod upisa u zemlj. knjigu znači dakle takav postupak da upis ipak nije sasvim konstitutivan, jer njegova pravna virtuelnost zavisi od činjenice, da li će u vreme realizovanja te hipoteke dotični hipotekarni obveznik biti zemljoradnik i da li će mu pored ove nekretnine još ostati dovoljno zemlje. Inače upisana hipoteka nema pravne važnosti, jer se ne može realizovati protiv zemljoradnika bez dostatne zemlje.

Nasuprot istaknutom zahtevu da se pasivna legitimacija kod opterećenja zemljoradničkih nekretnina ima ispitivati već pri samom dozvoljavanju tih tereta, govori i eventualnost da dotični zemljoradnik može u času traženja realizacije ove hipoteke da prestane biti zemljoradnik ili da ma kojim pravnim poslom dobije dostatno zemlje ili da bilo kojim pravnim poslom ili da se smrću kojeg njegovog ukućanina smanji broj poreskih glava, a time ujedno i zakonski minimum zemlje. po t. 4a § 471 srp. Građ. sud. post. U tim slučajevima dotična hipoteka može se sasvim nesmetano realizovati i protiv zemljoradnika,

4. Nadležnost za upis

Daljnji je uslov za valjanost upisa da ga je dozvolio i sproveo nadležni sud. Dogodi se ipak i ako retko da je koji upis dozvolio ili sproveo nenadležni sud. U tom slučaju takav upis nije ništavan nego samo rušljiv t. j. on se obeskrepljuje istom po prigovoru koje stranke.

Po pravilu iz § 82 Zzk upis dozvoljava na molbu stranaka resp. javnih vlasti zemljišnoknjižni sud. Izuzetno samo na osnovu zakonskih odredaba može upis dozvoliti i drugi sud, pa i administrativne vlasti kao što je n. pr. u slučaju § 66 Zzk, kada zabeležbu hipotekarne tužbe može dozvoliti i parnični sud; u slučaju § 68 Zzk, kada se za dozvolu zabeležbe tužbe radi brisanja nevaljale uknjižbe može zamoliti kako

koji sada ima dovoljno zemlje, Za slučaj da bi se pasivna legitimacija knjižnih prethodnika zemljoradnika bez prava „naglavice“ prosuđivala već pri samom traženju upisa, sud bi odbijanjem dozvole za upis dotične hipoteke stvarno oštetio hipotekarnog verovnika, koji bi u gornjem slučaju mogao tu hipoteku sasvim nesmetano da ostvari.

Drugo je sporno pitanje kod povreda prava „naglavice“ — da li je pravno virtuelan upis, koji je već dozvoljen i sproveden u zemlj. knjizi povredom toga prava. Odredba t. 4a § 471 srp. Grad. sud. post. donesena je iz javnopravnih razloga, naime da se zemljoradnik zaštititi od pauperizacije i proletarizacije, kamo bi ga navodno dovelo između ostalog neograničeno zaduživanje. Svakako je ta zabrana otuđivanja javnopravnog karaktera, donesena u opštem interesu. Nasuprot toj odredbi javnopravnog interesa stoji kod otuđivanja izvršenih povredom te norme privatno pravni interes. Očito je kod njihovih sukoba jači opšti, javnopravni interes i privatnik pred njim mora da uzmakne. Ako nešto zakon zabranjuje u opštem interesu, tada ovo ne može steći pojedinac ma kojim pravnim poslom. Opšta pravna sigurnost zahteva da pouzdanje u istinitost upisa u zemlj. knjizi bude stvarna i da ne bude uvek izloženo svima mogućim iskušenjima. Radi toga nije pravno ništavo ono stećenje zemljoradničkih nekretnina, makar to bilo i povredom prava „naglavice“, ako se radi o trećem dobronamernom licu, koje je nekretninu steklo pouzdajući se u zemlj. knjigu. Nasuprot tomu ta zaštita ne važi protiv neposrednih stečnika, koji su pri tomu postupali doložno, znajući tačno stanje stvari. Neposredni stečnik uvek sam mora dokazati da nije bio u zloj nameri, dočim trećem stečniku to mora dokazati onaj, koji želi dotični upis da pobija.

zemljišnoknjižni, tako i parnični sud; po § 118 Zzk može se zamoliti upis zajedničke hipoteke kod svakog od zk. sudova pojedinih hipoteka; po § 121 moraju se sve molbe radi upisa kod zajedničke hipoteke odnositi zk. sudu glavnog uloška; po § 23 Zzk kod otpisa iz knjiga drugog suda treba molbu dostaviti sudu otpisa; u postupku izvršenja nadležan je za dozvolu upisa u izvršenju izvršni sud (§§ 69, 70—72, 79—83, 108, 123, 144, 146, 150, 170, 263, 304, 325, 333, i 335 Zak. o izvršenju); zabeležbu tužbe pobijanja određuje parnični sud, otvorenje stečaja i postupka prinudnog poravnjanja van stečaja određuje taj, a ne zemljišnoknjižni sud i dr.

Kada je upis dozvolio drugi sud ili javna vlast, zemljišnoknjižni sud mora po zvan. dužnosti ispitati da li se traženi upis može dozvoliti s obzirom na upis u toj glavnoj knjizi (§ 104 Zzk). U tim slučajevima ne može zk. sud ispitivati unutrašnju osnovanost same sudske odluke o dozvoli upisa, nego samo da li se ona možda ne protivi knjižnom stanju, n. pr. da li postoji odnosi knjižni prethodnik i sl.

Za izvršenje dozvoljenog upisa nadležan je isključivo onaj zk. sud, „gde se nalazi uložak u koji se ima izvršiti upis“ (§ 82 Zzk). Uložak se mora nalaziti kod prostorno nadležnog suda, t. j. na čijem se području prema odredbama Zak. o uređenju red. sudova nalazi odnosna kat. opština.

5. Isprave

Molbi za upis mora biti priključena isprava. Prema § 26 Zzk isprava je potrebna kod uknjižbe i zabeležbe, a po § 59 Zzk za zabeležbu osobnih odnosa treba „dokazna isprava“. Prema tomu ne bi trebalo isprave za zabeležbe pravnih činjenica iz sl. b § 20 Zzk kao što su n. pr. zabeležba prvenstvenog reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarne tražbine, tekuće parnice, prinudne uprave i sl. Za te vrste upisa zaista ne treba osobite naročito ne „dokazne isprave“. Ipak se svi ovi upisi ne dozvoljavaju na usmenu interven-

eiju. I za te upise treba neki pismeni dokument, koji potvrđuje njihovu sadržinu. Kod zabeležbi, stečaja i prin. poravnanja isprava je odluka suda o stečaju ili post. prin. poravnanja, a kod akata stranaka, kao što su otkazi, zabeležbe prv. reda i sl., tu ispravu zamenjuju sami podnesci za upis. njenog izdavaoca. Isprava je javna ili privatna s obzirom na njenog izdavaoca. Javna je ona isprava koju je u propisanom obliku izdala u nadležnom delokrugu javna vlast. Na javnoj ispravi mora biti pečat nadležstva i potpis zvaničnika, koji ju izdaje. Javnom se ispravom smatraju i one isprave, koje su izdale osobe javnopravnog poverenja u njihovom nadležnom delokrugu, kao što su javni beležnici. Privatne isprave izdaju privatne osobe o njihovom privatnim poslovima. Po § 40 Zzk uknjižba se može dozvoliti na osnovu sledećih javnih isprava: a) koje je sastavila javna vlast ili javni beležnik u grani, cama službenog ovlašćenja o pravnim poslovima; b) izvršna poravnanja pred sudovima ili za to ovlašćenim osobama (javnim beležnicima i sl.), c) platnih naloga za zakonske doprinose i takse, nadalje dugovinskih iskaza o zaostalim porezima i drugim javnim dažbinama, ukoliko su ti nalozi i spiskovi prema postojećim zakonskim naređenjima izvršni, d) drugih isprava, kojima je po zakonima priznato svojstvo sudski izvršive odluke kao što su pravosnažne odluke javnih vlasti u njihovom nadležnom delokrugu, po sudu odobrene ili utvrđene razdeobe kupovnine za zemljišta ili knjižna prava, prodana na javnoj dražbi, sudske isprave o uručenju dobara, prodatih na javnoj dražbi, isprave o uručenju zaostavštine i potvrde vlasti nadležnih za raspravljavanje zaostavštine. Pored toga po § 45 Zzk predbeležbe se može dozvoliti na osnovu javnih isprava kao što su: a) odluke prvostepenih ili viših sudova kojima se stvarno pravo istima bezuslovno dosuđuje ili se bezuslovno odbija, ali koje još nisu postale pravosnažne, b) sudske naredbe kojima se predbeležba dozvoljava kao izvršenje radi obezbeđenja

c) zahtevanja javnih vlasti u slučajevima kada su prema njihovim delokrugu pozvane da naređuju po službenoj dužnosti založno obezbeđenje zahteva državne blagajne, ili onih fondova ili zavoda, koji su pod upravom države, banovine ili opštine, kao i onih zahteva naknade usled upravljanja imovinom, o kojoj se staraju sudovi.

Kako su u § 40 i 45 Zzk taksativno nabrojane javne isprave za ove dve vrste upisa, valja zaključiti da se uknjižba i predbeležba mogu dozvoliti samo na osnovu tih i takvih javnih isprava. Nasuprot tomu zabeležbe osobnih odnosa iz sl. a § 20 Zzk mogu se dozvoliti „na osnovu dokazanih isprava... za to pozvanih sudova“.

Svima je ispravama zadaća da potvrde postojanje izvesne činjenice ili odnosa. Radi toga moraju imati izvesne potreštine, koje će potvrđivati njihovu verodostojnost. Te su potreštine kod zemljišnoknjižnih isprava opšte ili specijalne za određenu vrstu upisa. Opšte potreštine određuju §§ 26 i 27 Zzk, a specijalne za uknjižbu §§ 36—41 Zzk, dok §§ 43 i 44 Zzk za predbeležbu. Ove su potreštine spoljne ili unutrašnje. već prema tomu odnose li se na vanjski njihov izgled ili na samu sadržinu.

Isprave moraju biti priložene u originalu.²⁰⁵⁾ Ako je original na čuvanju kod tog zk. suda,

²⁰⁵⁾ Isprava će se smatrati kao osnov upisu samo onda, kad se upis osniva neposredno na toj ispravi, a ne onda, kad je upis samo nužna posledica drugog kojeg sudijskog zaključke ili kad se upisom ovakav zaključak samo provada. Prema tomu nije potrebno doneti isprave ili prepise isprava, ako su u pitanje dozvola prinudne uprave i knjižna zabeležba prinudne uprave (§§ 80, 325 Izvršnog postupnika, Ip.), brisanje te zabeležbe (§ 105 Ip.), dozvola prinudne dražbe i zabeležba dozvole prinudne dražbe (§ 109 Ip.), upisivanje zabrane otuđivanja i opterećivanja prema § 117 i 335 Ip., brisanje te zabeležbe (§ 150 Ip.), zabeležba dražbenog ročišta (§ 135 Ip.), brisanje dosude (§§ 141 i 161 Ip.), zabeležba da je dosuda uskraćena (§ 146 Ip.), zabeležba sudske odobrenja predloga za preuzimanje zemljišta ili uskrate tog odobrenja (§ 165 br. 1 Ip.), brisanje knjižnih zabeležbi, koje se odnose na obustavljeni dražbeni postupak (§ 170 Ip.), uknjižba zahteva naknade u slučaju § 185 Ip. uknjižba prava vlasništva za kupca na dražbi, brisanje zabe-

tada je dovoljno da se to u molbi naznači. Ako se nalazi kod koje druge vlasti, tada će se molbi morati priključiti sudski ili javnobeležnički overen prepis, ali će se u određenom roku morati podneti original (§ 98 Zzk).

Isprava ne mora biti sastavljena na našem jeziku. Po sledi iz § 99 Zzk. Potrebno je samo da se usled jezika isprava ne isključi ili bitno ne ograniči načelo javnosti zemlj. knjige. Isprave dakle mogu

ležbi dražbenog postupka (§ 199 stav 3 Ip.), kao i brisanje teta i prava, koji su upisani na prodatom zemljištu, a koje kupac nije preuzeo (§ 199 stav 3 Ip.), zabeležba prenosa radi naplaćivanja tražbine, koja je upisana u zemljišnoj knjizi (§ 270 stav 1 Ip.), knjižni prenos knjižne tražbine koja je prenetu u svrhu da je verovnik primi mesto isplate, kao i brisanje založnog prava, koje je u korist tražioca izvršenja upisano po § 278 stav 2 Ip. „Ali s obzirom na važnost navednih zaključaka za promet zemljišta ipak se preporučuje, da se u slučajevima §§ 185 do 199 Ip., zemljišnoknjižnim spisima priloži i jedan otpravak zaključka, kojim je upis dozvoljen, a to i onda kad je izvrši sud ujedno zemljišnoknjižni sud“.

Za zbirku isprava mora se podneti jedan prepis izvršnog naslova, kad su u pitanju: osnivanje prinudnog založnog prava uknjižbom založnog prava (§ 71 Ip.), zabeležba izvršnosti tražbine, založno obezbeđenje (§ 72 Ip.), uknjižba založnog prava za izvršnu tražbinu sa prvenstvenim redom zabeležbe dozvole prinudne dražbe (§ 171 Ip.), uknjižba založnog prava za izvršnu tražbinu na tražbini knjižno obezbeđenoj ili zabeležba izvršnosti (§ 263 Ip.), predbeležba založnog prava kao izvršenje u svrhu obezbeđenja (§ 325 Ip.), zatim se mora za svaku zbirku isprava podneti jedan prepis izvršnog naslova ispravama, koje su možda možda potrebne za dokazivanje prethodnika po § 22 Zzk. U slučaju kad se radi o knjižnim upisima u svrhu izvršenja zahteva, koji su upravljani na zasnivanje, prenose, ograničenja ili ukidanja knjižnog prava po 304 Ip. (§ 111 Pzk).

Kako je zbirka isprava tumač, a u slučajevima § 5 Zzk i konstitutivnog karaktera za sticanje, prenos, promenu ili utruće knjižnih prava, te kako je ona za svakog kasnije knjižnog interesenta najbolji vodič za postanak upisa u gl. knjizi, to je uputno da se od svakog upisa, pored gornjih propisa, ukoliko je god to moguće, sastavi po zvaničnoj dužnosti prepis i kod traženja izvršnih sudova i vlasti, te da se uloži u tu zbirku isprava. Jer inače zbirka isprava nije potpuna i ne podudara se sasvim sa gl. knjigom, koju nadopunjuje i tumači.

Vidi: *Bartsch* — op. cit., str. 64 i sl., *Burckhardt* — op. cit., III, str. 356, *Krainz-Pfaff* — op. cit., I, § 227, str., 643 i sl., moj cit. komentar, str. III i sl.; v. st. I § 6 i § 97 Zzk.

biti sastavljene na svima živim jezicima, koji su pristupačni javnosti. Nisu dopuštene isprave sastavljene na mrtvim (latinskom,²⁰⁶) staro-grčkom, pa jevrejskom i sl.) jezicima, koje ne moraju znati ni sud ni budući interesenti zemlje knjige. Da se ne ograničava javnost zemlj. knjiga kod isprava na stranim, inače narodu nepoznatim jezicima, treba priložiti „sasvim verodostojan prevod“ (§ 99 Zzk).

S ispravama moraju se podneti sudu i prepisi, koji su potrebni za zbirku isprava (§ 6, st. 1 § 100 Zzk, § 37—39 Pzk). Prepisi moraju imati oblik koji je propisan za sudske zapisnike i podneske stranaka; moraju biti čitljivi, a na ivicama strana moraju imati prazan prostor kako bi se mogli docnije povezati (§ 39 Pzk). Jedan tabak može sadržavati i prepise više isprava. Prepisi mogu biti i hemijskim mas-tilom, ali „ako im je zagarantovana trajnost“ (st. 2 § 39 Pzk).

Prema st. 2 § 26 Zzk isprave moraju sadržavati valjani pravni naslov „kada se radi o sticanju ili preinačenju stvarnog prava“. Kako se u zemlj. knjigu upisuju pored stvarnih i izvesna obvezna, tražbena prava (§ 9 Zzk), to je pitanje da li treba isprave i kod upisa tih drugih prava, po § 44 Zzk treba za predbeležbu prava otkupa, prekupa i porabe (najma i za upa) da su „dovoljno zasvedočeni kao postojanje prava tako i privoljenje za upis“. Ova prava mogu nastati voljom stranaka, po samom zakonu ili odredbom javne vlasti. I kod privremenih upisa tih prava treba dakle dokazati osnov, od kuda to pravo potiče. Kada to važi za privremene, važi svakako i za definitivne upise kao što je uknjižba tih prava, makar da nisu sama po sebi stvarna. Odredba § 26 Zzk odnosi se dakle na sva knjižna prava u opšte.

Isprave ne smeju imati nikakvih vidljivih vanjskih nedostataka, koji umanjuju njihovu verodostojnost a ako se sastoji iz više listova, tada moraju

²⁰⁶ *Bartsch* — op. cit., str. 7, *Löw* — Übersetzung lateinischer Urkunden zum Tabulargeräuch, Notztg. iz 1880 br. 27.

listovi biti prošiveni tako da se ni jedan ne može istrgnuti ili naknadno umetnuti. (st. 1 § 27 Zzk) U ispravama moraju biti tačno navedene sve osobe, na koje se pravni posao odnosi i to tako da je isključena svaka kasnija sumnja o njihovom identitetu.²⁰⁷⁾ Potpuno određen mora biti i objekt upisa. Mora biti naznačen dan i mesto sastavka isprave uz potpise stranaka. Ako je koja stranka nepismena ili usled telesnih mana ili inače ne može pisati, tada će ju potpisati koji od svedoka tog pravnog posla, a stranka će ne ispravu staviti barem svoj rukoznak.

Isprave moraju biti sastavljene „u obliku koji je propisan za njihovu valjanost“ (st. 1 § 26 Zzk). Javnobeležnička isprava treba „za valjanost sledećih ugovora i pravnih dela: 1) za bračne imovinske ugovore u smislu građanskog prava, 2) za ugovore sklopljene između bračnih drugova: o kupnji, promeni, renti i zajmu kao i za priznanje duga, što ga jedan bračni drug učini dugom, 3) za potvrde o prijemu miraza, bilo da su izdane ženi ili kojem drugom licu, 4) za ugovore o darivanju bez prave predaje, 5) za sve isprave o pravnim poslovima koje lično preduzimaju slepi ili koje lično preuzimaju gluvi, koji ne znaju čitati, ili nemi, koji ne znaju pisati. Ovim propisima ne dira se u propise § 99 Meničnog zakonika²⁰⁸⁾ i § 23 br. 17 Čekovnog zakona²⁰⁹⁾. Javnobeležnički akt potreban je i za valjanost ugovora o odricanju prava na nasledstvo i ugovora o kupnji nasledstva, ako ugovori nisu uzeti u sudski zapisnik (§ 52 Zak. o javnim bel.).

²⁰⁷⁾ Vidi: Zakon o imenima od 19 febr. 1929, Službene novine br. 47, XXII od 26 febr. 1929.

²⁰⁸⁾ § 99 Men. zakona glasi: „Potpis slepih lica na menici samo onda vredi kad je overen od suda ili javnog beležnika na kako je u § 98 propisano“ t.j. činovnik koji overava potpis tog lica mora potvrditi da mu je to lice poznato lično ili da ga poznaju njemu poznati svedoci, najdalje da je dotičniku pročitao odnosnu ispravu i da je ovaj potvrdio da sadržaj isprave odgovara njegovoj volji.

²⁰⁹⁾ Po br. 17 § 23 Ček. zak. važe i za čekove opšta naređenja §§ 97—101 i § 102 st. 1 i 3 Men. zak. izuzev propisa o akceptiranju.

Za valjanost pravnih poslova maloletnika i osoba pod starateljstvom potrebno je odobrenje nadležne starateljske vlasti odn. njihovog zastupnika i staratelja, a prema § 920 srp. Grad. zak. za udate žene privola od muža.

Naročito moraju biti overene isprave za definitivno stečenje, promenu, ograničenje ili utruće knjižnog prava — za uknjižbe. Dosta je ako je samo potpis osobe čije se pravo prenosi, ograničava, menja ili ukida (st. 2 § 37 Zzk). Ne treba overenja na ispravama, koje su već snabdevene odobrenjima javne vlasti koja se mora starati o interesima onoga, čije pravo valja preneti, ograničiti ili ukinuti.²¹⁰⁾ U koliko potpisnici isprava nisu sudu²¹¹⁾ lično poznati, tada će njihov identitet morati posvedočiti dva svedoka. Svedoci identiteta moraju imati bar 20 navršenih godina, treba da su sasvim verodostojni, da nisu osuđivani radi koristoljublja, da nisu zbog toga pod sudskom istragom i da su sudu ili javnom beležniku lično poznati ili da im je identitet inače nesumnjivo utvrđen. Kod javnog beležnika ne može biti njegov svedok lice u njegovoj službi, ali to može biti drugi javni beležnik u tom ili drugom mestu. Drugog svedoka ne treba kada je potpisnik isprave sudu ili javnom beležniku pokazao svoje legitimacione ili druge kakve isprave, koje može imati samo njihov imalac, tako da je uz jednog verodostojnog svedoka njegov identitet potpuno određen (st. 5 § 37 Zzk). Ako se radi o stvarima manje vrednosti, t. j. ako iznos tražbine, koju treba hipotekom osigurati, ne prelazi 5000 din. odnosno ako vrednost dotičnog zemljišta nije veća od 1000 din. tada će sudsko ili javnobeležničko overovljenje zameniti pismena izjava dvojice verodostojnih svedoka na samoj ispravi, pri čemu ovi trebaju navesti njihovo zanimanje, boravište izričito izjaviti da im je potpisnik isprave lično poznat i da je pred njima tu ispravu kao svoju zaista

²¹⁰⁾ St. 3 § 37 Zzk, n. pr. kod ugovora s maloletnicima ili osobama pod starateljstvom

²¹¹⁾ St. 3 i 4 § 37 Zzk.

i potpisao. Takvo overavanje isprava važi samo pod uslovom, da se uknjižba ima izvršiti na području okružnog suda, gde je ta isprava sastavljena.²¹²⁾

Isprave imaju sastavljati same stranke, a sud je samo dužan da overi potpise istavljача isprava. Jedino kada je vrednost zemljišta niža od 1000 din. ili ako se radi o upisu zal. prava na sumu ispod 5000 din. sud je dužan da strankama na njihov zahtev sastavlja isprave potrebne za upis²¹³⁾ (čl. 1 Zak. o izmeni i dopuni Zak. o zemlj. knjig. od 19 nov. 1931, Služb. nov. od 1 dec. 1931, br. 281-XC). Na pravnim područjima bez javnih beležnika ugovore i isprave o pravnim poslovima (Uredbe o sastavljanju isprava u zemljišnoknjižnim stvarima od 9 dec. 1931, Služb. nov. od 18 dec. 1931, br. 297—XCVI).

Upisi u zemlj. knjigu mogu se vršiti i na osnovu isprava sastavljenih u inostranstvu. Te isprave moraju odgovarati svima opštim i specijalnim uslovima, koje su propisane po našim zakonima za njihovu pravovaljanost. Tako n. pr. sve inostrane isprave moraju, ako se radi o stečenju, promeni, ograničenju ili utruću knjižnog prava, da sadrže i valjani pravni naslov, za uknjižbe moraju biti potpisi istavljача na njima overeni. Overenje potpisa inostranih isprava normirano je ili međunarodnim ugovorima²¹⁴⁾ ili uredbom ministarstva pravde. Za upis prava potrebna je potpuna izvesnost i određenost

²¹²⁾ St. 1 § 38 Zzk, t. 1. čl. I Zak. o izmeni i dop. zk. od 19 nov. 1931., Sl. Nov. od 12 dec. 1931, br. 281-XC.

²¹³⁾ St. 2 § 40 Zzk, Uredba od 14 VI 1932, Služb. nov. br. 109-XLIX.

²¹⁴⁾ U pogledu sticanja knjižnih prava postoje odredbe u konvencijama sa Albanijom (čl. 2 konv. konzul. i o nastavljivanju od 22 VI 1926), s Grčkom (čl. 1 ugovora o trgovini i plovidbi od 2 XI 1927), sa Belgijom i Luksemburgom (čl. 4 ugovora o trg. i plov. od 12 V 1927), s Amerikom (čl. II ugovora o trg. od 2 X 1881), s Italijom (čl. 4 konv. konz. i o nastanj. od 12 V 1927), s Amerikom (čl. II ugovora o trg. od 22 VIII 1924), s Poljskom (čl. 2 ugovora o trg. od 23 X 192). s Mađarskom (čl. 13 trgovinskog ugovora od 24 VII 1926), s Nemačkom (čl. 1 ugovora o trg. i plov. od 6 X 1923), sa Španijom (čl. 2 konv. trg. i plov. od 27 IX 1929), sa Francuskom

kako objekata tako i u pogledu subjekata tog pravnog posla. Treba dakle potvrditi i istinitost potpisa pečata inostrane javne vlasti. Ne treba daljnijeg overavanja, ako li je to overilo naše predstavništvo ili tuzemno strano predstavništvo one zemlje gde je ta isprava sastavljena (st. 3 § 36 Zzk).

U pogledu inostranih javnih isprava normirano je u st. 3 § 40 Zzk ograničenje, naime da se ministru pravde daje ovlašćenje da naredi da li se i pod kojim uslovima mogu vršiti uknjiženja na osnovu inostranih isprava, koje se u mestu gde su napravljene smatraju za javne isprave.²¹⁵⁾ U dosadašnjoj se praksi rešilo to na taj način, što se dozvoljavaju upisi na osnovu inostranih javnih isprava, pored toga što odgov. raju propisima mesta sačinjenja ako odgovaraju svim uslovima po našim zakonima, nadalje ako sadrže izvršni naslov, t. j. da su izvršne kako prema zakonima svoje, tako i naše države ili ukoliko je uzajamnost postupanja zajamčena državnim ugovorima ili vladinim izjavama objavljenim u „Službenim novinama“.²¹⁶⁾ No i kada bi se odredba st. 3 § 40 Zzk striktno uzela, ona važi isključivo samo za uknjižbe, ali ne i za predi beležbe.

6. Pravni osnov

Ako se radi o stečenju, promeni, ograničenju ili utruću knjižnog prava, tada isprave moraju sadržavati valjani pravni osnov. Svako stečenje, promena, ograničenje ili ukidanje prava biva ili na osnovu izražene volje stranaka da žele inter vivos ili mortis causa da izvedu neki pravni učinak ili na

(čl. 4 konv. konz. i o nast. od 30 I 1929), sa Švajcarskom (čl. 3 ugovora o trg. od 15 II 1906), s Austrijom (čl. 229 Sanžermenskog ugovora), te sa Holandijom (čl. 1 ugov. o trg. i plov. od 28 V 1930). Vidi: *Pahorukov*, Zbirka ugovora i konvencija, Beograd, 1932.

²¹⁵⁾ Tako vidi naredbu min. pravde br. 89496 od 28 sept. 1931 za isprave sastavljene u Mađarskoj.

²¹⁶⁾ V. pobliže, *Pahorukov*, p. citat.

osnovu odluke nadležne vlasti, koja tu volju za slučaj spornosti supstituira ili opet na osnovu same odredbe zakona. To su izvori iz kojih nastaje, iz kojih se menja ograničava ili ukida odnosno pravo. Bez toga nema promene u pravnim odnosima. Taj osnov stečenja, promene, ograničenja ili utruća prava naziva se pravnim osnovom ili naslovom (titulusom).²¹⁷⁾

Prema odredbi st. 2 § 26 Zzk isprave moraju sadržavati valjani pravni naslov „kada se radi o sticanju ili preinačenju stvarnih prava“. Pod izrazom „stvarnih prava“ treba podrazumevati sva knjižna prava, a ne samo ona koja sama po sebi stvarna.²¹⁸⁾ To proizlazi kako iz opšteg sistema zk. prava tako i iz odredbe § 44 Zzk. prema kojoj predbeležbe prava otkupa, prekupa i porabe biva samo onda „ako su dovoljno posvedočeni kako postojanje prava tako i privoljenje na upis“. Ako se želi dokazati „postojanje prava“ mora se svakako dokazati i valjanost izvora, osnova, odakle to pravo potiče; mora se dakle dokazati pravni osnov i kod traženih prava, koja su knjižna po odredbi § 9 Zzk.

Pravni osnov ne bi trebalo isticati kod onih javnih isprava koje je u vlastitom delokrugu o javnim poslovima izdala koja javna vlast, jer je tu osnov stečenja promene, ograničenja ili utruća prava ne u volji stranaka, nego u samoj odredbi te vlasti, koja se osniva na zakonu. Titulus je u tom slučaju dakle sama zakonska odredba. Oznaka pravnog posla potrebna je svakako kod onih isprava, koje je sačinila o privatnopravnim poslovima sa zainteresovanim strankama koja javna vlast. Tu pravo

²¹⁷⁾ *Burckhardt* op. cit., § 169, 186 razlikuje trostruki pravni osnov za uknjižbu formalni (ispravu), knjižni (izjavu za upis) i materijalni (postanak, promena ili utruća prava). Isporedi: *E. Adler* — Publizitätsprinzip, str. 16, prim. 3, *Unger* — System, II str. 8—13, *Krainz-Pfaff* — Syst., I str. 642 i sl.
²¹⁸⁾ *Unger* — System, str. 8 i sl., *F. Hoffman* — Die Lehre vom Titulus und modus acquirendi u. von der iusta causa Wien, 1873, *Randa* — Eigenth., str. 25, *Krainz-Pfaff* — *Ehrenzweig*, System, I str. 135, § 60.

nastaje, menja se ili ukida voljom samih stranaka. To proizlazi iz st. 1 sl. a § 40 Zzk. I ako nije u § 40 Zzk propisano isticanje pravnog osnova za ostale javne isprave, ipak je jasno da će nadležna vlast morati u svakom slučaju istaći s koga razloga traži upis odnosnog prava, kako bi se zainteresovano lice pri razgledanju zemlj. knjige moglo potpuno orijentirati o celom pravnom stanju oko odnosne nekretnine ili knjižnog prava u opšte.²¹⁹⁾

²¹⁹⁾ Pored ovih opštih pretpostavaka za dozvolu zamoženog upisa može se istaći donekle kao poseban uslov za dozvolu upisa još i naplata takse.

Taksa za upis u zemlj. knjigu mora se platiti, resp. prilepiti na samom podnesku, kojim se moli dotični upis.

„Ako se taksa za upis u zemljišne i druge javne knjige ne plati na podnesku za upis, sud će po izvršenom upisu postupiti po članu 10 ovoga pravilnika“ (stav 2 § 44 Pravilnika za izvršenje Zakona o sudskim taksama, br. 43292 od 11 juna 1930).

„Ako lice, koje je obavezno taksu platiti, ne prisustvuje sudskoj radnji, za koju ima da plati taksu, sud će ga pozvati pozivom po propisanom obrascu, da plati taksu u roku od 8 dana

„Pozvani će taksu u taksenim markama prilepiti na određenom mestu obrasca i neponištene marke sa pozivom vratiti sudu.

„U koliko pozvano lice ne pošalje taksu u određenom roku postupa se po stavu (3) § 3 Zakona o sudskim taksama“ (Čl. 10 Pravilnika za izvršenje Zakona o sudskim taksama).

Ako obavezno lice ne plati taksu nakon ove opomene u otvorenom roku, tada će sud, u smislu stava 3 § 38 Zak. o sudskim taksama, sve ovo dostaviti nadležnoj poreskoj upravi, koja će izdati dotičniku platni nalog za redovnu neplaćenu i dvostruku kaznenu taksu (stav 4 § 38 Zak. o sudskim taksama).

Kod upisa u zemlj. knjigu može se dati pravo siromaštva osloboditi od naplate takse samo u slučaju upisa prinudnoga založnog prava (§ 71 Izvršnog postupka), na osnovu sudske izvršne odluke, kod zabeležbe prinudne u rave (§§ 80, 124 i sl. i 166 Izvršnog postupka), te kod zabeležbe dozvole prinudne javne draž e (§ 109 Izvršnog post). Inače se kod zemljišno-knjižnih stvari pravo siromaštva ne može dobiti (tačka 2 § 8 Zak. o sud. taksama).

7 VRSTE UPISA

1. Uknjižba Uknjižbe su upisi kojima se izvesno knjižno pravo definitivno stiče, prenosi, ograničava ili ukida.²²⁰⁾ Za to nije potrebno nikakvo drugo opravdanje ili koja druga pravna radnja. Uknjižba kao definitivno stećenje, promena ili utruće prava uključuje u sebi ujedno i ostale vrste upisa. Ona je najviši i najjači izraz pravne snage i svrhe zemljišne knjige. Ona je potpuni dokaz za istinitost njene sadržine i kao nosilac odnosnog prava važi sve dotle dok ne bude izbrisana iz zemlj. knjige.

Za dozvolu uknjižbe potrebna je potpuna određenost i sigurnost u svim pravcima. Zato se uknjižba i može dozvoliti samo na osnovu isprava i to takvih,²²¹⁾ koje imaju pored opštih i sve specijalne potreštine propisane za valjanost uknjižbe. Uknjižba se dozvoljava na osnovu javnih kao i privatnih isprava, tuzemnih kao i inostranih.²²²⁾ U §u 40 Zzk taksativno su nabrojane sve javne isprave na osnovu kojih se može i sme dozvoliti uknjižba. Druge javne isprave nisu podesne za uknjižbu. U pogledu javnih inostranih isprava određuje st. 3 §40 Zzk da će ministar pravde odrediti da li su i pod kojim su uslovima javne inostrane isprave podesne da se na osnovu njih dozvoli uknjižba. U st. 1 § 3 Zak. o izvrš. i obezb. određeno je da se uknjižba može dozvoliti na osnovu javnih inozemnih isprava ako one sadrže koji izvršni naslov, dopušten koliko prema mestnim, toliko i prema našim domaćim zakonima, i ako je uzajamnost po potrebi dokazana.

Najvažnija je formalnost za valjanost isprava za uknjižbu da potpis istavljača bude verodostojno

²²⁰⁾ Exner smatra uknjižbu kao čisto formalni akt, koji u sebi uključuje izvesne jurističke akte koji su potrebni da izazovu određeni pravni posao i kada ne bi bio materijalno-pravno osnovan (Publizitätsprinzip, s r. 5. 1 spor. Krainz-op. cit. str. 624 i sl.).

²²¹⁾ §§ 36—38 Zzk.

²²²⁾ Vidi Obrazloženje, moj cit. omentar, str. 137.

potvrđen. Svojevremeno, kada se donosio istoimeni austr. Zakon o zemlj. knjigama, a sada i kod nas pojavila se želja da se izbegne overavanje isprava. Svakako da to poskupljuje sam postupak u zemljišnoknjižnim stvarima. Radi toga su i bili isticani mnogi prigovori da ustanova legalizacije potpisa samo udaljuje narod od zemlj. knjige, da je to nesrazmerno prevelik teret za narod i da ne daje one prednosti, koje bi morale odgovarati žrtvama za tu normu.²²³⁾ Nema sumnje da je overavanje potpisa u mnogo slučajeva zaista preskupo, pa čak i tegotno, ali se ne može reći da je bez svrhe i važnosti. Retko se zaista dogodi da netko falsifikuje potpis na zemljišnoknjižnoj ispravi. Procentualno taj bi se broj iskazao kao vrlo minimalan, ali već sama činjenica, da se takva krivotvorenja mogu dogoditi i da se zaista i događaju, sama ta činjenica već po sebi mora da opravda ovu potrebnu ustanovu.

Uknjižba je definitivni upis prava u zemlj. knjigu i zato je kod nje potrebna bezuslovna određenost i sigurnost. Treba isključiti svaku mogućnost nepouzdanosti u tačnost upisanog prava. I kraj sadanjeg overavanja potpisa ipak postoji mogućnost falsifikovanja potpisa, ali je ta mogućnost toliko neznatna da se ne može održati takav prigovor protiv legalizacije isprava.

Uknjižba se po pravilu može dozvoliti samo ako je potpise na privatnim ispravama overio sud ili javni beležnik. Pored toga na osnovu isprava sastavljenim po punomoćniku uknjižba će se dozvoliti ako je i potpis na punomoćju legalizovan, a ako je osnovni pravni posao sklopljen po punomoćniku i onda, ako to punomoćje nije starije od godine dana od časa izdavanja. To poslednje važi samo ako traženi upis ide „protiv vlastodavca“ t. j. ako je on „knjižni prethodnik“ (§ 21 Zzk).²²⁴⁾

²²³⁾ § 38 Zzk, str. 1 § 1 Zak. o izmeni i dopuni Zzk od 19 dec. 1931 god.

²²⁴⁾ § 36 Zzk.

Udovoljeno je propisu za overu isprave ako je sudski ili javnobeležnički overen potpis osobe, čije se pravo prenosi, ograničava ili ukida.²²⁵⁾ Ne treba sudske ili javnobeležničke overe ako je isprava snabdevena odobrenjem koje javne vlasti, koja se ima starati o interesima lica, čije se pravo otuđuje, ograničava, menja ili ukida, kao što je to n. pr. kod maloletnika, kod osoba pod starateljstvom isl.²²⁶⁾

Ako potpisnici isprava nisu lično poznati sudu ili javnom beležniku tada će njihov identitet potvrditi dvojica svedoka. Svedok može biti svaki neporočan građanin koji je navršio 20 godina, koji je lično poznat sudu ili javnom beležniku. Svedoci mogu biti dakle i nepunoletne žene, ako su navršile 20 godina. Kod javnobeležničkog overavanja njegov nameštenik ne može biti svedokom overe ali može biti drugi mestni javni beležnik.²²⁷⁾ Drugog svedoka ne treba ako je potpisnik svoj identitet dokazao nesumnjivim ispravama, koje po pravilu može imati samo njihov pravi imalac. U tim će se slučajevima takva legitimacija morati tačno iskazati pri samoj potvrdi njegovog identiteta.²²⁸⁾

Ne treba sudskog ili javnobeležničkog overavanja u zemljišnoknjižnim stvarima manje vrednosti, kada se radi o zemljištu ispod 1000 din. vrednog ili o založnom pravu za tražbinu ispod 5000 din. U tim slučajevima dostaje ako su na ispravi dvojica verodostojnih svedoka uz naznaku njihova imena, boravišta i zanimanja istakli da su potpisnici isprave pred njima ovu ispravu vlastoručno potpisali i za svoju priznali (st. 1 § 38 Zzk).

Pored overe potpisa privatne isprave kao i one koje su o privatnopravnim poslovima stranaka sastavljene pred javnim vlastima (st. 1 sl. a § 40 Zzk) kao i izvršne poravnanja stranaka pred vlastima (st. 1 sl. b § 40 Zzk) moraju pored opštih uslova iz

²²⁵⁾ St. 1 § 57 Zzk.

²²⁶⁾ St. 2 § 37 Zzk.

²²⁷⁾ St. 5 §§ 37 Zzk, st. 1 § 59 Zak. o jav. bel.

²²⁸⁾ St. 2 § 59 Zak. o javnim bel.

§ 26 i 27 Zzk sadržavati još i a) tačnu oznaku zemljišta ili knjižnog prava i b) privolu za uknjižbu od strane „knjižnog prethodnika“, lica čije se pravo prenosi, ograničava, menja ili ukida. Takva se izjava (clausula intabulandi) može dati i u zasebnoj ispravi, ali u tom slučaju takva isprava mora imati sve pomenute potreštine propisane za uknjižbu. Da bi se upis mogao lako i tačno izvršiti potrebno je svakako i da javne isprave sadrže tačnu oznaku, zemljišta ili knjižnog prava. Klauzula intabulandi potrebna je svakako i kod javnih isprava koje su napomenute u st. 1 sl. a i b § 40 Zzk, jer se radi o privatnopravnim poslovima. Ne treba je kod javnih isprava u pravnom smislu reći, jer je tu pravni osnov sama zakonska odredba, koja se spominje u odluci dotične vlasti.

Uknjižba se može dozvoliti samo na osnovu isprava, ako su sastavljene u obliku koji je propisan za njihovu valjanost.²²⁹⁾

U zakonskoj definiciji pojma uknjižbe (§ 8 Zzk) istaknuto je da su to „bezuvetna sticanja prava ili bezuvetna brisanja“. Kod pravnih poslova ad diem i sub conditione resolutiva odnosni pravni posao nastaje i biva perfektan samim časom upisa. Sporno je ipak da li je takvo određenje pojma uknjižbe sasvim tačno. Ima naime i uslovnih stečenja, knjižnih prava kao što su pravni poslovi vezani za vremenski rok ili za relativni uslov. U takvim slučajevima međutim pravo se stiče samo pod uslovom. Ne bi se dakle sasvim opravdano moglo reći da je uknjižba bezuslovni stečenje ili gubitak prava. No uzme li se da i takvi upisi vezani za rok i pod rezolutivnim uslovima ne prestaju kao knjižna prava samom nastupom tog roka ili uslova, nego se smatraju pravno valjanim sve do brisanja te uknjižbe, tada bi se ipak moglo reći da je gornja zakonska definicija s tog stanovišta zaista osnovana.

²²⁹⁾ U kojim sve slučajevima treba za valjanost odnosnog pravnog posla javnobeležnički akt određeno je u § 52 Zak. o javnim beležnicima.

2. Predbeležba

Predbeležba je takva vrsta upisa kojim se prava u zemlj. knjizi stiču, prenose, menjaju ili ukidaju „jedino pod uvetom naknadnog opravdanja“ (st. 2 § 8 Zzk). I predbeležbe dakle stvaraju, menjaju, ograničavaju ili ukidaju knjižno pravo ali samo uslovno. Sticanje, promena ili utrnuće knjižnih prava može se usloviti svima dopuštenim rezolutivnim uslovima. Sporno je da li se knjižna prava mogu usloviti suspenzivno. Ovakvo sticanje, promena ili utrnuće knjižnih prava suprotno je samom principu stvarnosti zemlj. knjiga. Ako se neko pravo veže suspenzivnim uslovom, tada ono stvarno ne nastaje, dotični pravno odnos postaje relevantan istom od onog časa kad se ispuni taj uslov. Kod takvih pravnih poslova virtuelnost pravnih odnosa stavljena in suspenso, sve do nastupa određenog uslova ili roka. Kod knjižnih prava vezanih suspenzivnim uslovom nema još stvarnopravnog odnosa; do ispunjenja suspenzivnog uslova postoji među strankama samo tražbeni, obveznopravni odnos, koji ne veže svakoga trećega. Takvo se pravo (po § 9 Zzk) ne može upisati u zemlj. knjigu. Zaključak je dakle jasan: prava vezana suspenzivnim uslovima ne mogu se upisivati u zemlj. knjigu. Kod rezolutivnih uslova odnosno je pravo perfektno samim časom upisa. Međutim kod suspenzivnih uslova to će pravo nastati istom u budućnosti. Ono je čak što više i neodređeno i neizvesno jer određeni uslov može i da izostane. Upisivanjem prava vezanih suspenzivnim uslovom trpio bi dakle i princip specijalnosti upisa u zemlj. knjigu.²³⁰⁾

²³⁰⁾ Ipak je u tom pogledu dosadašnja praksa katkada sporna, te su po neki sudovi dozvoljavali predbeležbe prava vezanih suspenzivnim uslovima, vezanih ad diem ili ad conditionem. U tim slučajevima zapravo i nema još stvarnog, nego potoji samo obligatorni odnos između kontraheata da se stvarnopravni odnos stvori. Ako obvezanik na to ne pristane, tada može ovlašćenik protiv njega podići tužbeni zahtev, koji ne ide protiv trećih lica — nije dakle apsolutan.

Predbeležbe su privremeni upisi, jer njihova pravna snaga zavisi o uspehu opravdanja. Ako se to pravo ne opravda, predbeležba gubi svoju pravnu moć.

Predbeležba se može dozvoliti na osnovu javnih i privatnih isprava.²³¹⁾ Na osnovu privatnih isprava dozvoljava se predbeležba kada ta isprava nema sve specijalne potrepštine propisane za uknjižbu,²³²⁾ ali ipak ima opšte uslove za valjanost isprava.²³³⁾ Isprava za predbeležbu ne sme dakle imati takvih vidljivih nedostataka, koji slabe njenu verodostojnost, t. j. da nije poderana toliko da se ne može sasvim određeno ustanoviti sam tekst, da nisu izvesna mesta isprave učinjena nečitljivim ili zamazana i nečitko precrtana, ako se sastoji iz više listova, tada isprava mora biti prošivena da se ni jedan list ne može umetnuti ni izvaditi, da nema nikakvih naknadnih dodavanja tekstu, koji ne bi bili nesumnjivo od ruke istavljaja te isprave itd. potrebno je nadalje da su tačno određene kako osobe tako i objekti upisa. Kod predbeležbe ne moraju potpisi biti overeni, a niti da je objekt upisa tačno označen, a niti je potrebna klauzula intabulandi. Izuzetno je samo po § 44 Zzk potrebno „privoljenje na upis“ kod predbeležbi prava otkupa, prekupa i porabe. Tu odredbu diktuje sama narav ovih prava. Sama po sebi ona su osobna i važe samo protiv i između određenih osoba, kontraheata. Na treće se osobe ne odnose. Da se upišu u zemlj. knjige potrebno je da knjižni prethodnik za to dade privolu. Bez te privole ova se obvezna prava ne upisuju u zemlj. knjigu, jer nisu po sebi stvarna.

²³¹⁾ §§ 42—44, kao i § 45 Zzk.

²³²⁾ Ako na ispravi manjka ma koja potrepština pomenuta u §§ 36—38 Zzk, ali ako ona inače ima sve opšte uslove za valjanost isprave iz § 26 i 27 Zzk, tada će se morati dozvoliti predbeležba.

²³³⁾ Bezuslovno je potrebno da isprava ima uslove iz §§ 26 i 27 Zzk. Ako ma i jedan od njih manjka, upis se ne sme dozvoliti.

Prema odredbi § 43 Zzk isprave moraju sadržavati pravni naslov²³⁴⁾ kada se radi o sticanju, promeni, ograničenju ili utrnuću založnog prava, a po § 44 Zzk kod predbeležbe prava otkupa, prekupa i porabe moraju biti „dovoljno posvedočeni kako postojanje prava, tako i privolenje na upis“. Kako je pravni naslov sam osnov za stećenja, promene, ograničenja ili utrnuća prava, to je i za predbeležbe prava otkupa, prekupa i porabe potrebno da u ispravi budu istaknuti pravni naslovi za to, kako bi se na taj način sasvim „dovoljno posvedočilo postojanje“ tog prava. Kako prema drugom stavu § 26 Zzk isprave moraju sadržavati pravni naslov kadgod se radi o stećenju, promeni, ograničenju ili ukidanju stvarnog prava, pitanje je da li treba taj pravni naslov i za predbeležbe drugih stvarnih, a ne samo založnih prava, kako bi to proizlazilo iz § 43 Zzk.

Odredbe §§ 43 i 44 Zzk imaju karakter taksativnog nabiranja slučajeva kada isprave za predbeležbu moraju sadržavati i pravni naslov; odatle bi značilo da u drugim slučajevima tog pravnog naslova ne treba. Ako se pomenutim normama §§ 43 i 44 Zzk poda ovakvo značenje, tada su te odredbe u koliziji s odredbom § 42 Zzk, prema kojoj moraju isprave za predbeležbu odgovarati „opštim uslovima za zemljišnoknjižni upis“, a prema st. 2 § 26 Zzk jedan je od tih kod sticanja, promene, ograničenja ili ukidanja prava i to da je u ispravi naznačen i pravni naslov. Prema tomu ne bi n. pr. trebalo isticati pravni osnov u ispravama koje se odnose na predbeležbu prava vlasništva, jer je to potrebno prema § 43 i 44 Zzk samo kod predbeležbi tamo izričito istaknutih prava. Odredba st. 2 § 26 Zzk je generalnog karaktera, a pomenute odredbe § 43 i 44 Zzk specijalnog su karaktera; njima bi se dalje derogirala ova opšta odredba § 26 Zzk. Ali kako je u normi § 42 Zzk izričito istaknuto da isprave za

²³⁴⁾ Odl. Banskog stola od 29-IV-1931, br. 13242-31-VI-104, odluka istog suda od 29-X-1931, br. 38528-VI-30 god.

predbeležbu moraju odgovarati opštim uslovima, a da odatle nije isključeno važenje st. 2 § 26 Zzk za druge izričito napomenute slučajeve, to smo mišljenja da odredbe § 43 i 44 Zzk nemaju karakter taksativnog nabiranja potrebe isticanja pravnog osnova, nego da samo regulišu pored relevantne opšte odredbe st. 2 § 26 Zzk i sve ono što je potrebno za predbeležbu svih knjižnih prava da u priv. ispravama pored opšteg uslova bude naznačen i pravni naslov za odnosno stećenje, promenu, ograničenje ili ukidanje tog prava.

Kako je dakle kod predbeležbe knjižnih prava potrebno istaći i pravni naslov kod priv. isprava to se predbeležba založnog prava na osnovu izvotka iz trgovačkih knjiga ne može dozvoliti, jer ne sadržava i pravni naslov za traženo stećenje, promenu, ograničenje ili ukidanje zal. prava.²³⁵⁾ Na osnovu menice moći će se založno pravo predbeležiti samo u onom slučaju ako ta menica sadrži i valjani pravni naslov za stećenje, promenu, ograničenje ili ukidanje zal. prava. Ne protivi se biti menici ako je na samoj menici istaknuta privola obveznika da se dozvoljava upis zal. prava na njegove nekretnine.²³⁶⁾

Predbeležba se može dozvoliti protiv vlastodavca na osnovu isprava sastavljenih po punomoćniku i onda ako je isprava starija od godine dana od časa izdane punomoći (v. st. 2 § 36 Zzk). Manjak specijalnih potrepština za uknjižbu nadoknađuje se kasnijim opravdanjem.

U § 45 Zzk taksativno se nabrajaju one javne isprave na osnovu kojih se može dozvoliti predbeležba, a to su: a) nepravomoćne odluke prvostepenih ili viših sudova, kojima se izvesno knjižno pravo dosuđuje ili odbija, b) sudske naredbe o dozvoli predbeležbe u postupku izvršenja radi obezbeđenja, c) na osnovu zahtevanja javnih vlasti u slučajevima

²³⁵⁾ Bartsch— op. cit., str. 529, Burckhardt—op. cit., III, str. 416.

²³⁶⁾ Bartsch—op. cit., str. 529, moj komentar, str. 160 i

²³⁶⁾ Bartsch—op. cit., str. 529, moj Komentar z. zakona str. 160 i sl.

kada te vlasti u njihovom delokrugu po zvaničnoj dužnosti naređuju založno pravo obezbeđenje zahteva drž. blagajne ili onih fondova i zavoda, koji su pod upravom države, banovine ili opštine, kao i usled zahteva naknade usled upravljanja s imovinom o kojoj se staraju sudovi.²³⁷⁾ Predbeležba se ne može dozvoliti na osnovu drugih, ovde nespomenutih javnih isprava.

Poseban slučaj predbeležbe predviđen je u § 46 Zzk. kada se dozvoljava predbeležba brisanja hipoteke, za čije je podmirenje dužnik kod suda položio dužni iznos, a verovnik ne prima podmirenje duga. U takvim slučajevima za predbeležbu je dovoljna potvrda o sudskom depozitu hipotekarnog duga.

Pravni je učinak predbeležbe ex tunc t. j. ne od časa opravdanja nego od kada je zk. sudu predana molba za dozvolu predbeležbe (§ 47, 103 Zzk). Ipak je pravni učinak predbeležbe vezan sa samim opravdanjem; knjižno predbeleženo pravo stiče se, prenosi, ograničava ili ukida samo u onom opsegu ukoliko bude predbeležba opravdana. Tim je opravdanjem odnosno knjižno pravo definitivno stečeno, promenjeno, ograničeno ili ukinuto.²³⁸⁾

Predbeležba se opravdava ili ugovorno t. j. voljom samih stranaka, čije se knjižno pravo prenosi, ograničava, menja ili ukida ili protiv volje stranaka, naime odlukom nadležne javne vlasti. Opravdanje voljom stranaka biva ako se zemljišno-knjižnom sudu podnese izjava „knjižnog prethodnika“ (§ 21 Zzk) da dozvoljava uknjižbu u opsegu

²³⁷⁾ Slaba stilizacija ovog § dovela je neposredno iza donosa Zzk do suprotnog tumačenja i shvatanja, da su u § 45 Zzk normirani i slučajevi predbeležbe na osnovu privatnih isprava. No već iz samog § 54 Zzk vidi se da se ta odredba odnosi isključivo samo na javne, a ne i na privatne isprave, na koje se odnose odredbe §§ 42—44 Zzk. Vidi moju raspravu „O zemljišnoknjižnim upisima“, Zagreb, 1930.

²³⁸⁾ Bartsch (op. cit., str. 413, 463) navodi da opravdanjem predbeležbe odnosno pravo postaje bezuslovno. To pravo s opravdanjem postaje definitivno, ali ne uvek i bezuslovno

upisane predbeležbe. Ova isprava mora inače imati sve uslove propisane za isprave, na osnovu kojih se može odrediti uknjižba.

Opravdanje predbeležbe odnosi se na naknadno ispunjenje one potreštine za uknjižbu, koja nije ispunjena prilikom prvog traženja upisa. Ako je na prvoj ispravi manjkao samo datum ili što drugo, tada će se opravdanje u pravilu protezati samo na naknadno ispunjenje tog manjka.

Ako „knjižni prethodnik“ neće da izda takvu ispravu za opravdanje, sposobnu za uknjižbu odnosnog prava, tada će molilac predbeležbe morati da pokrene protiv njega kod redovnog parničnog suda parnicu radi izdavanja takve izjave za uknjižbu. U toj će parnici tražilac predbeležbe kao tužilac morati dokazati svoj pravni naslov za sticanje, promenu, ograničenje ili utruće prava. Rok je za ovo opravdanje redovito 15 dana, ali se iz važnih razloga na molbu zainteresovanih lica taj rok može po potrebi i produžiti.²³⁹⁾ O molbi za produženje tog roka odlučuje nadležni zk sud, koji je dozvolio predbeležbu. Rok za podnos izjave sposobne za uknjižbu (sl. a § 48 Zzk) nije izričito predviđen, ali se iz § 52 Zzk vidi da je i za to isti rok kao i za opravdanje putem parnice.²⁴⁰⁾ Taj rok otvoren je sve dok protustranka ne zatraži brisanje predbeležbe, jer nije opravdana. I ako je taj rok protekao bez opravdanja predbeležbe, tražilac predbeležbe može još uvek podneti tu izjavu opravdanja ili pokrenuti radi toga tužbu i to sve dok god protustranka ne zatraži brisanje neopravdane predbeležbe (st. 3 § 52 Zzk).

Ako se iz zemlj. knjige vidi da je rok za opravdanje predbeležbe još otvoren ili da je tužba za opravdanje već pokrenuta, tad će sud odbiti molbu za brisanje predbeležbe. Nije li to vidljivo iz same

²³⁹⁾ St. 1 § 49, st. 1 § 50 Zzk.

²⁴⁰⁾ Ne treba pokretati posebnu parnicu, ako je već pre molbe za opravdanje u toku parnica istog petita ili uključuje u sebi i zahtev za opravdanjem predbeležbe.

zemlj. knjige, tada sud određuje povodom takve molbe sa strankama ročište, na komu tražilac predbeležbe mora dokazati da je na vreme opravdao svoju predbeležbu. Ako je tražilac predbeležbe pokrenuo tužbu radi opravdanja ove predbeležbe resp. radi izdanja izjave za ispravu, ali protivnik osporava nadležnost toga suda, tada se zemljišnoknjižni sud neće osvrutati na ovo sporno pitanje, jer je to predmet parničnog, a ne zk suda. Za sud je dovoljno samo činjenica da je tužba podnesena u određenom roku.

Ako je predbeležba dozvoljena na osnovu javnih isprava predviđenih u § 45 Zzk tada se ta predbeležba opravdava samom izjavom dotične javne vlasti da je nastupila izvršnost dozvoljene predbeležbe ili odlukom nadležne vlasti, koja odlučuje o postojanju obezbeđenja (sl. b § 45 Zzk). U tim se slučajevima zk. sud ne upušta u ocenjivanje materijalnopravne osnovanosti dotičnog rešenja (§ 104 Zzk).

Ako je predbeležba izdejstvovana protiv vlasnika zemljišta, tada će se protiv njega dozvoliti daljnji upisi bez obzira na raniju predbeležbu, ali su ti upisi ovisni o sudbini upisane predbeležbe. Ako se ta predbeležba opravda tada kasniji upisi njoj protivni gube njihovu pravnu važnost, odnosno zadržavaju je samo onoliko koliko nisu u suprotnosti s ovom opravdanom predbeležbom. S upisom opravdanja predbeležbe zemljišnoknjižni sud po zvaničnoj će dužnosti izbrisati sve kasnije predbeležbe koje su dozvoljene iza upisa opravdane predbeležbe ako su one protivne opravdanoj predbeležbi. Ako predbeležba ne bude opravdana tada će sud po zvaničnoj dužnosti izbrisati sve kasnije međuupise koji su izvršeni s obzirom na tu neopravdanu predbeležbu (st. 1 § 52 Zzk). Inače brisanje neopravdane predbeležbe može tražiti samo knjižni prethodnik, no kasnije međuupise izvršene s obzirom na tu predbeležbu briše samo zk. sud po zvaničnoj dužnosti, jer je dužnost suda da pazi na tačnost i ispravnost stanja u zemljišnoj knjizi.

3. Zabeležba

Zabeležbe²⁴¹⁾ su upisi kojima se knjižno ustanovljuju izvesni pravno relevantni osobni odnosi nosioca knjižnih prava ili se time izazivaju izvesne zakonski predviđene pravne posledice. Ti se upisi dakle odnose ili na osobu knjižnog ovlašćenika ili na sam objekt upisa.²⁴²⁾ Kada se odnose na osobu imaoca knj. prava tada je svrha zabeležbi da se knjižno evidentiraju takvi osobni odnosi, koji su relevantni za njihovo upisano pravo, u prvom redu za njihovu poslovnu sposobnost u pogledu upravljanja i raspolaganja s dotičnim pravom. Ti osobni odnosi postoje i bez ovog evidentiranja u zemlj. knjizi. Sama zabeležba u tom pravcu ništa ne menja.²⁴³⁾ Čak je i preduslov za upis zabeležbe da ti odnosi postoje pre no što bude zatražena zabeležba.²⁴⁴⁾ Pravna je posledica ove vrste zabeležbe „da se niko, koji u dotičnom zemljišnoknjižnom ulošku izdejstvuje upis, ne može pozivati na to da mu ovi odnosi nisu bili poznati“ (sl. a § 20 Zzk). U 1 st. sl. a) § 2 Zzk navode se kao primerice zabeležba maloletnosti starateljstva, produženja očinske ili tutorske vlasti proglašenja punoletstva, otvaranje stečaja.

Odnosi li se zabeležba na objekt upisa, tada je njena zadaća „da se osnuju izvesni pravni učinci, koji su sa zabeležbama skopčani prema propisima ovog ili drugih zakona kao n. pr. zabeležba prvenstvenog reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarnih tražbina, tekuće parnice, pri-

²⁴¹⁾ Košutić, Grunt. pravo, § 17, str. 129, Bartsch-op. cit., § 68, str. 558, Exner-op. cit., 1, str. 160, Burckhardt-p. cit., II, str. 347, Randa-Eigenth. — str. 486, moj Komentar, str. 31, 94 i sl.

²⁴²⁾ Ne mogu se zabeležavati čisto osobni, tražbeni odnosi naprama knjižnim ovlašćenicima, koji su irelevantni po pravnu sudbinu knjižnog prava. Ne može se dakle ozvoliti zabeležba tužbe radi priznanja prava vlasništva (Odl. Stola sedmorica od 25-X-1930, b. 5979).

²⁴³⁾ Košutić, op., cit. § 17, st. 128.

²⁴⁴⁾ St. 1 sl. a § 20 Zzk.

nudne uprave, prinudne dražbe (st. 1 sl. b. § 20 Zzk). U ovim slučajevima zabeležbe izaziva predviđene pravne posledice. Tom vrsti zabeležbi ovi pravni odnosi ne samo da se svima i svakomu stavljaju do obaveznog znanja, nego čak što više oni bez te zabeležbe često ne bi uopšte nastali. Odnosili se na osobu knjižnog ovlašćenika ona je samo deklaratorna; odnosi li se međutim na objekt upisa, zabeležba je konstitutivna. Kod ovih poslednjih upisom se stvara pravo, koje dotle ne postoji. Tako na pr. prvenstvene se red stiče po § 103 Zzk časom prispeća podneska zemljišnoknjižnom sudu. No ako se zabeleži povoljniji prvenstveni red (kao n. pr. u slučajevima § 60 Zzk), tada se mimo te opšte odredbe o sticanju prvenstva postizava povoljniji prvenstveni red.

Istina je da se knjižno pravo stiče, prenosi, ograničava ili utrnjuje samo uknjižbom ili predbeležbom. Zabeležbom se odnosno pravo samo po sebi još ne stiče, ne prenosi, ne ograničava, niti utrnjuje. Ali zabeležba omogućuje ove pravne funkcije zemljišne knjige i zato je mnogi pisci²⁴⁵⁾ nazivaju sporednim upisom, nasuprot uknjižbi i predbeležbi kao glavnim upisima. Dok je kod uknjižbe i predbeležbe jedna od osnovnih karakteristika njihova samostalnost s obzirom na objekt upisa, dotle kod zabeležbe nema te samostalnosti. Ona je zaista po svemu samo akcesoran upis i uvek pretpostavlja neki raniji upis na kloji se odnosi. Time ipak nije manja zadaća ovih upisa, jer oni upotpunjuju celinu zemljišne knjige kao potpuni prikaz pravnog stanja. Zemljišna knjiga bila bi bez njih nepotpuna.

U austrijskoj literaturi²⁴⁶⁾ nije sasvim rasčišćeno pitanje da li se u § 20 Zzk zabeležbe nabrajaju taksativno ili samo ekzemplifikativno. To je pitanje u praksi međutim ispravno rešeno: zakon u toj normi nabraja pojedine zabeležbe samo primerice. Prema tomu dopuštene su dakle sve zabeležbe, koje se od-

²⁴⁵⁾ Tako *Exner*-op. cit., 1, st. 22, vidi nap. b. 17.

²⁴⁶⁾ *Bartsch*-op. cit., § 66, str. 424.

nose na ma koji pravno relevantni osobni odnos imaoća knjižnog prava. Prema toj normi nema dakle nikakvog ograničenja za zabeležbu osobnih odnosa imaoća knjižnog prava; potrebno je samo to da je taj odnos pravno relevantan za prosuđivanje statusa dotičnog imaoća knjižnog prava. Prema tomu može se dakle zabeležiti i promena imena, boravište, akademska novostečena titula, venčanje ili obudovljenje (kod žena), kao i druge važnije napomene za ustanovljenje identiteta imaoća knjižnih prava. Nasuprot tomu ograničena je mogućnost zabeležbi pravnih činjenica prema tomu da li su predviđeni ti upisi „ovim ili drugim kojim zakonima“. Pravne činjenice mogu se dakle zabeležiti samo ako su previdene zemljišnoknjižnim ili drugim kojim zakonom. Ma koliko bila koja pravna posledica relevantna za pravnu sudbinu knjižnog prava, ona se neće moći zabeležiti, ako to nije izričito predvideo bilo koji zakon.

Zemljišnoknjižni zakoni predviđaju zabeležbu pravnih činjenica najvećim delom radi preglednosti, potpunosti i tačnosti zemljišne knjige, kao što su n. pr. zabeležba brisanja međuupisa iza neopravdane predbeležbe (st. 3 § 56 Zzk) ili iza opravdane zabeležbe (st. 2 § 57 Zzk), zabeležba podnesene molbe za upis bez originalne isprave (§ 98 Zzk), zabeležba odbijanja molbe za upis (§ 109 Zzk), zabeležbe ispravke pogrešna upisa (§ 114 Zzk) i sl.

Zainteresovani imalac knjižnog prava može sam zatražiti upis zabeležbe po opštim principima: n. pr. zabeležbu prvenstvenog reda (§§ 60—65 Zzk), otkaza hipotekarnih tražbina (§ 66 i 67 Zzk), tužbe radi brisanja i zabeležbu spora (§ 68—78 Zzk) i dr. Protiv volje imaoća knjižnog prava dozvoljava se zabeležba isključivo u postupku radi izvršenja i obezbeđenja, kao n. pr. zabeležba prinudne uprave, prinudne dražbe, dosude (§ 79 Zzk) i dr.²⁴⁷⁾

²⁴⁷⁾ Pojedine vrste zabeležbi napomenute su i objašnjene na dotičnim mestima kamo po sistemu materije spadaju. O osobnim zabeležbama reč je kod prikaza legitimacija stranaka;

Zabeležbe se dozvoljavaju na osnovu isprava. Prema § 59 Zzk isprave su potrebne samo za dozvolu osobnih zabeležbi iz st. 1 sl. a § 20 Zzk. Prema tomu ne bi trebalo isprava za upis drugih zabeležbe pravnih činjenica kao što su zabeležba prvenstvenog reda, otkaza hipotekarnih tražbina, hipotekarne tužbe, tužbe radi brisanja, spora, dosude i sl. Takav bi zaključak strogo uzevši ipak bio pogrešan, jer se pravilno svi upisi određuju na osnovu isprava. Za sve upise dakle i za ovu vrstu zabeležbi treba isprava. Sasvim je drukčije ako se postavi pitanje kakve isprave treba i za koju vrstu zabeležbi. U tom je pogledu merodavan propis § 59 Zzk, gde se kaže da je za dozvolu zabeležbi osobnih odnosa potrebna „dokazna isprava“. Ovo je svakako razumljivo s obzirom na osobitu važnost upisa osobnih odnosa u pogledu poslovne sposobnosti imaoaca knjižnih prava. To ipak ne znači da i za ostale zabeležbe ne treba isprave.

1) Opseg upisa

Objekt je upisa u prvom redu zemljišnoknjižno telo, a zatim prava stečena na njima ili na drugim, već stečenim knjižnim pravima.

Karakteristika je zemljišnoknjižnog tela da se mora smatrati kao jedinstvena pravna celina. Svaki njegov deo deli zajedničku pravnu sudbinu cele stvari. Upis se proteže sa celom njegovom moći i svim pravnim posledicama na sve delove zemljišnoknjižnog tela kao celine i to sa svim pripadacima prava (kao n. pr. kamatama kod hipoteke, v. §§ 16—18 Zzk).

Zaključak je iz ovog načelnog stanovišta da se pojedini delovi zemljišnoknjižnog tela ne mogu samostalno tretirati. Ni jedan deo te pravne celine

o zabeležbama prvenstvenog reda spomenuto je kod poglavlja o razvrstavanju upisa; o zabeležbi zajedničke hipoteke, zabeležbi otkaza hipotekarne tražbine, hip. tužbe, prin. uprave, prin. dražbe i dosude kod prikaza založnog prava; o zabeležbi odbijanja molbe za upis navedeno je kod postupka u zemljišnoknjižnim stvarima.

sam za sebe ne može imati zasebne pravne sudbine. Upis se dakle ne može protezati samo na pojedine delove zemljišnoknjižnog tela, nego na celinu kao pravnu jedinstvenost.

Kako se zemljišnoknjižno telo može sastojati iz jednog ili više zemljišta iste katastarske opštine i iste vlasničke osobe, to treba istaći da se ni jedno zemljište samo za sebe bez obzira na ostale delove zemljišnoknjižnog tela ne može samostalno ni opteretiti ni otuđiti. Među pojedinim delovima zk. tela ne sme da bude nikakve razlike.

Ako netko želi steći knjižno pravo na pojedinom, konkretno određenom delu izvesnog zk. tela, tada se to može postići samo tako da se odnosni deo otpiše iz prvotnog zk. tela,²⁴⁸) te ili da se pripiše kojem

²⁴⁸) Od ovog osnovnog pravila §a 3 Zzk. (koji je delimično ponovljen u § 11 Zzk) dopušteni su izuzetci samo za pravno zatečena stanja kao što je to predviđeno u st. 4 § 4, zatim u §§ 74—81 Zozk. Prava na konkretno određenim delovima nekretnina mogu se steći samo ako su kao pravno priznata stanja zatečena prilikom osnivanja zemlj. knjige. To važi za fizičke deobe zgrada kako je to još delimično u važnosti u našim primorskim krajevima, nadalje za odeljena prava na stablima zasadjenim na tuđem zemljištu. Takva se stanja protive prirodni prava vlasništva, a pored toga suprotna su i načelu jedinstva zk. tela.

Po § 74 i sl. Zozk dopušta se upis takvog pravnog odnosa samo ako su ta stanja bila i ranije pravno priznata. Ne mogu se dakle nanovo osnivati, a sjedinjenjem u osobi istog vlasnika ne mogu se više ponovo oživeti.

Isti princip važi i za podrum, koji kod nas kao delovi zemljišta ne mogu biti predmetom zasebnog upisa u zemlj. knjigu. Kako po § 4 Zozk zemljište sačinjavaju „delovi površine zemlje“, to se podzemlja i ne mogu upisivati, jer sama po sebi nisu zemljišta, nego njegov pripadak. Ako dakle površina zemlje pripada jednom, a podzemlje ili nadzemlje drugom vlasniku tada će se oni moći upisati samo kao suvlasnici, a nikako kao vlasnici konkretno odredjenih fizičkih delova nekretnina. Izuzetak je ako su takvi odnosi bili ranije pravno priznati.

Sa socijalnoga gledišta s obzirom na ekonomsku, specijalno stanbenu krizu moglo bi se preporučiti sticanje prava na fizičkim delovima zgrada barem u većim varošima, gde je za to potreba (V. moju raspravu „Sticanja prava na fizičkim delovima nekretnina“ u Pravosuđu“ za 1932, br. 11, str. 368).

drugom zk. telu, koje već celo pripada dotičnom licu i jednako je opterećeno ili da se od njega stvori novo zk. telo. U poslednjem će slučaju dotična parcela dobiti svoju sopstvenu pravnu samostalnost kao novo zemljišnoknjižno telo. Kako naročito nije propisana veličina zk. tela, to će se novo zk. telo moći takvim otpisom obrazovati i onda ako se radi o minimalnoj parceli, pa čak i o izvesnom delu koje manje parcele (v. čl. 10 Prav. za odr. kat.).

Kod ovakvih deoba zk. tela valja dakle razlikovati prvotno otpisivanje delova zk. tela iz ranije pravne skupine t. j. iz prvog zk. tela i kasniji eventualni pripis drugom kojem postojećem zk. telu. Sam zk. uložak se ne deli. On može samo utrnuti iza kako su otpisane sve parcele odnosnog zk. tela, koje je onosadržavalo. Pod *zemljišnoknjižnom deobom u širem smislu* podrazumevamo svako deljenje zemljišta izvesnog zk. tela. Pod *deobom u užem smislu* reči razumevamo takva deljenja zk. tela da samim time ujedno prestaje i dotično zk. telo. Takva deoba je u onom slučaju kada se otpišu svi raniji sastavni delovi zk. tela i kada se zk. uložak radi toga mora zaključiti. Pod *zk. otpisima* podrazumevamo „izlučenje pojedinih parcela iz prvotnog jedinstvenog sklopa pravne jedinice — zemljišnoknjižnog tela, da ta parcela postane samostalnom pravnom jedinicom ili opet da se prisajedini drugom kojem zemljišnoknjižnom telu s kim do sada nije bila u pravnoj vezi“. U ovom poslednjem slučaju govorimo o *pripisu*. Kod zemljišnoknjižnih deoba resp. kod otpisa opseg zemljišnoknjižnog tela se smanjuje, dočim se kod pripisa povećava dodavanjem novih parcela²⁴⁹⁾

Postupak zemljišnoknjižnih deoba, otpisivanja i pripisivanja normiran je u Zakonu o zemljišnoknjižnim deobama, otpisima i pripisima (Zzd).

Kod zemljišnoknjižnih deoba valja razlikovati da li je odnosno zk. telo opterećeno ili nije. Ako zk. telo nije opterećeno, tada će se izvesna parcela

²⁴⁹⁾ Moj komentar zk. zakona, str. 442.

moći otpisati bez ikakvih smetnji, pa će se iza toga ili otvoriti novi zk. uložak ili će se ta parcela pripisati drugom kom zk. telu. Ako je ovo drugo zk. telo već opterećeno ili su na njemu upisana bilo kakva ograničenja, tada će zbog pravne jedinstvenosti zk. tela automatski, bez ikakvog posebnog pravnog čina ta opterećenja preći na novu, pripisanu parcelu (§ 3 Zzk, § 4 Zozk).

Ako je prvotno zk. telo opterećeno, tada kod otpisa važi kao osnovno načelo da se otpisima ne mogu krniti tuđa stečena prava. Načelno je dakle potrebno da knjižni ovlašćenik dade odobrenje da se od opterećenog zk. tela odvoji ma koji njegov deo. Tim otpisima njegovo se pravo svakako krnji, jer mu se sužuje obezbeđenje dano prvim upisom na zk. telo, koje se sada ima smanjiti.

Ako se za otcepljeni deo zk. tela otvori novi zk. uložak i ako se u taj uložak upišu sva knjižna prava knjižnog ovlašćenika iz prvotnog zk. uložka tada za ovo otpisivanje ne treba nikakve njegove dozvole. Njegovo se pravo tim otpisom ne dira. O takvom otpisu njega čak ne bi trebalo ni obavestavati (§ 2 Zzd). Ako se radi o hipotekama tada se zal. pravo prenosi u svojstvu zajedničke hipoteke. Zk. služnosti ograničene na određeni deo zk. neće se u novi zk. uložak ni upisivati, ako se ne odnose na površinu otcepljenog zemljišta, resp. na novo zk. telo. Ovakvo otpisivanje ipak sprečava zabeležba prvenstvenog reda ukoliko nije podnesen s molbom za otpis ujedno i originalan otpisak odluke o dozvoli te zabeležbe.²⁵⁰⁾

²⁵⁰⁾ Ova odredba st. 3 § 2 Zak. o zk. deobama, otpisima i pripisima odgovara normi st. 1 § 63 Zzk, prema kojoj se pri traženju upisa s pozivom na zabeleženi red prvenstva prema § 60 Zzk ima molbi za upis priložiti i originalan otpisak ranije sudske dozvole zabeležbe prvenstvenog reda za ovaj upis.

„Propisima ša 2 st. 3 (§ 3 stav 3 i § 4 stav 4 A.Z.) traži se da (se) bude podnesen otpisak odluke, kojom je zabeležba prvenstvenog reda dozvoljena, i to u cilju da se na njemu zabeleži otpis.

„Razlog je ovim propisima, što imalac takvog otpisak može računati da se neće ni u čemu promeniti pravni položaj,

Ako se namerava koji deo zk. tela otpisati bez upisanog tereta, tada će vlasnik (jer samo je on ovlašćen da podnese molbu za otpis) zk. tela podneti zk. sudu predlog da se pozovu knjižni ovlašćenici, da u roku od 30 dana podnesu sudu event. prigovore protiv traženog besteretnog otpisa (§ 3 Zzd). Podneseni predlog za otpis ima se zabeležiti u odnosnom zk. ulošku s tim pravnim učinkom, da kasniji upisi ne sprečavaju zatraženi upis (§ 4 Zzd). Rok za prigovor protiv besteretnog otpisa teče od dana dostave poziva suda i ne može se produžiti. Zbog propuštanja nema mesta povratu u predašnje stanje, a zakašnjeli prigovori moraju se odbaciti po zvan. dužnosti (§ 6 Zzd). U tom slučaju kao i ako knjižni ovlašćenik u opšte ne prigovori besteretnom otpisu on gubi ranije upisano knjižno pravo s obzirom na otpisani deo zk. tela. Blagovremeno podneseni prigovor sprečava otpisivanje. U prigovoru se ne može navoditi i razlog protivljenju. Ova zapreka otpisa može se ipak otkloniti na taj način, što će tražilac otpisa sudu prikazati pravomoćnu odluku nadležne javne vlasti o podmirenju traženja prigovarača, privatnom ispravom o tom podmirenju, ukoliko takva isprava sadrži sve elemente potrebne za uknjižbu (§§ 36—40 Zzk) ili na osnovu pravomoćne sudske odluke, kojom se taj prigovor definitivno odbacuje kao neosnovan ili kao se najzad dokaže da je prigovaraču odneseni dug plaćen. Kao isplata učinjena samom prigovaraču smatra se i polog duga kod suda (pa idruga javne vlasti) u korist prigovarača, ako je o tomu tražilac otpisa podneo verodostojni ispravu o deponovanju. Sud će u ovim slučajevima imati odlučiti da li postoji podmirenje ili ne. U samo rasmatranje prava on se ne sme upuštati,

koji njemu kao stečniku ili založnom verovniku ima da pripadne (pripada) prema prvenstvenom redu zabeležbe, ali u slučaju otpisa faktički se menja obim zemljišta. S toga je potrebno tražiti da se donesen dotični otpis, a zabeležnjem otpisa na podnetom opravku obezbede prava onoga, kojemu je zabeležba prvenstvenog reda dozvoljena" (Obrazloženje projekta Zzd, 11 — A, 1-II, moj cit. komentara, str. 448).

tati, već je predmet rasprave sa strankama samo pitanje da li je traženje prigovarača podmireno ili nije. Ako među strankama ne dođe do sporazuma, tada se ima odbaciti predlog za otpis.

Prigovor neće sprečiti traženi besteretni otpis ako se radi o razmeni zemljišta koja su namenjena poljoprivredi, a razmenom se postizava arondacija ili bolje gospodarstvo na razmenjenim zemljištima, nadalje ako time nisu ugrožena knjižna prava trećih usled toga što je tražbina pokrivena sa dve trećine vrednosti onog zemljišta, koje će jamčiti za dug (§ 10 Zzd). O tomu odlučuje zk. sud po načelima vanparničnog postupnika a po saslušanju stranaka. Arondacija se dokazuje službenom svedodžbom nadležne agrarne vlasti. Ako se traži otcepljenje delova čija površina ne prelazi stoti deo površine neprekinutog zk. tela, tada će se traženi besteretni otpis dozvoliti i bez saslušanja knjižnih interesanata dakle i bez njihovog pristanka. Otpis ovakvih malih delova bez tereta dozvoliće se međutim samo ako se vrednost zk. tela tim otpisom nije smanjila se više od 1000 din. i ako je to potvrdila nadležna kat. uprava, nadalje ako takav otpis u istoj kat. opštini dotični vlasnik nije tražio i sproveo za poslednjih 5 godina. Protiv takvih besteretnih otpisa malih delova zk. tela može knjižni ovlašćenik da prigovori ako smatra da se tim besteretnim otpisom vrednosti zk. tela smanjuje za više od 1000 din. prigovor treba podneti zk. sudu u roku od 30 dana od dana dostave odluke o dozvoli otpisa. Sam sud ima po zvaničnoj dužnosti da ispita osnovanost prigovora i ne dođe li do između stranaka sporazuma na ročištu, tada odlučuje rešenjem protiv koga ima mesta žalbi na viši sud. I ovaj se prigovor ima zabeležiti na odnosnom ulošku.

Poseban sumarni postupak normiran je za otpis i pripis parcela za izgradnju javnih puteva te vodnograđevinskih naprava. Ni u tim slučajevima ne treba pristanka knjižnih ovlašćenika niti njihovo prethodno saslušanje već sud na osnovu kat. pri-

javnog lista sam određuje upis tih besteretnih deoba u zemlj. knjigu, a zainteresovane stranke obaveštava dostavljanjem rešenja o već dozvoljenom besteretnom upisu.²⁵¹⁾ Za takav postupak pretpostavka je da se radi o otpisu zemljišta koja su bila upotrebljena: a) za osnivanje, premeštanje ili proširenje i održavanje javne naprave ili b) za napravu, načinjenu u javnom interesu, a u cilju da se voda dovodi ili odvodi, upotrebljava ili odbija (n. pr. naprava za natapanje, za isušivanje, za vodovod, zaštitna ili regulaciona građevina, uređivanje bujica), računajući ovamo i naročite pomoćne naprave za to po-

²⁵¹⁾ „U mnogim su slučajevima u pitanju sasvim neznatni delovi zemljišta. Ako bi se svi uslovi, koji su propisani zakonom o zemljišnim knjigama morali ispuniti i ako bi u ovim slučajevima isprave i molbe morale potpuno odgovarati odnosnim propisima, onda bi troškovi sastavljanja tih isprava i molbi bili nesrazmerno veliki. S druge strane ne bi se nikako moglo dopustiti, da sudovi u nameri da strankama idu u susret, postupaju u ovim slučajevima po službenoj dužnosti, kao da bi u pitanju bilo samo ispravljanje katastarskih planova ma da se faktički radi o promeni u pogledu zemljišta. U cilju da stranke iz razloga nesrazmernih troškova ne bi izbegavale provođenje postupka, kojim se zemljišnoknjižno stanje dovodi u red, a da bi se ipak omogućilo, da se željeni rezultat postigne brzo i jeftino, unesena su naređenja §§ 13 i 14“

„Olakšice postoje u glavnom u tomu, što katastarski činovnik može pod uslovima §a 13 na licu mesta uzeti na zapisnik ne samo molbu za zemljišnoknjižni otpis, nego i samu ispravu o pravnom poslu, koji je osnov otpisivanja, a da se pod tim uslovima dozvoljava otpis bez prenosa tereta, čak i bez obzira na to, da li su knjižni ovlašćenici na to pristali ili nisu“.

„Knjižni ovlašćenici, koji se moraju o tom obavestiti, imaju samo pravo na prigovore u slučaju, kad bi se vrednost zemljišta, koja ostaju pri zemljišnoknjižnom telu i koja će dalje jamčiti za njihova prava, usled otpisa smanjila za više od dve hiljade dinara. Prema tome se unapred predpostavlja da knjižni ovlašćenici pristaju na otpisivanje prenosa tereta, ako ne podnesu naknadno svoj prigovor. Ova je presumpcija sasvim opravdana pošto su, kako je već rečeno, u pitanju neznatni delovi zemlje i pošto je dosadanja praksa pokazala, da u takvim slučajevima verovnici obično ne reaguju na poziv, da podnesu svoje prigovore. Naravno, to je razumljivo, jer su njihove tražbine još uvek dovoljno pokrivene u vrednosti zaostalog zemljišta“ (Obrazl. predloga Zzk, vidi moj Komentar zk. zakona, str. 459—468).

trebne (n. pr. naprave za pogon ili za ustavu vode) 2) na delove puta, napuštenog kad se takva naprava gradila ili na delove od vode oslobođenog korita, 3) na ostatke zemljišta, koji su bili usled takve naprave otsečeni od osnovnih zemljišta“ (§ 15 Zzd). Daljnja je pretpostavka prema § 17 Zzd da takva zemljišta „verovatno nisu vrednija od 1000 din.“ Vrednost će se iznaći bez formalne procene uzimajući u obzir vrednost susednih zemljišta jednake vrste, koja je vrednost bila utvrđena prigodom prodaje ili procenaa „eventualno preslušanjem pouzdanika opštine“ (st. 2 § 17 Zzd). Ako je vrednost ovih otpisanih delova zemljišta verovatno veća od 1000 din. „onda se promene ipak mogu provesti u zemljišnoj knjizi prema stavu 1 ako je iznos, za koji vrednost prelazi hiljadu dinara verovatno izravan povišenjem vrednosti, koje su usled naprave postale zemljišta zaostala pri zemljišnoknjižnom telu“ (st. 2 § 18 Zzd). Ako se odnosna naprava tiče područja više sreskih sudova, tada je nadležna svaki zk. sud u pogledu onog dela zemljišta, koje leži na njegovom području.

Zabeležba otpisa ima taj pravni učinak da svi kasniji upisi ovise o dozvoli ili odbijanju traženog otpisa. Zabeležba osigurava kasniju eventualnu uspostavu predašnjeg pravnog stanja za slučaj da traženi otpis bude odbijen (§ 14 Zzd). U takvim slučajevima svi protivni kasniji upisi gube njihovu pravnu snagu, jer su bili uslovljeni konačnim rešenjem predloga za otpisivanje.

9. SVRSTAVANJE UPISA

1) Prvenstveni red Upisima u zemlj. knjige knjižna se prava ne samo sticu, prenose, ograničavaju ili ukidaju, nego i međusobno razvrstavaju.²⁵²⁾ Zadaća je zemlj. knjiga i to da se između raznih knjižnih prava izbegne kolizija. To se postizava doslednim i striktnim spro-

²⁵²⁾ Vidi: obrazloženje predloga Zzk, pogl. II, otesek I, st. 4; moj Komentar zk. zakona, str. 118.

vođenjem načela prioriteta. Upisi u zemlj. knjigu dobivaju izvestan red, koji se ravna prema trenutku „u kojem je odnesak stigao zemljišnoknjižnom sudu“ (st. 1 § 29 Zzk).²⁵³ Od tog časa nastaju za odnosni upis pravne posledice, koje su s time po odredbama zakona vezane. Odlučno je za to vreme ne kada je odnosna molba za upis predana pošti ili ma kojem sudu, nego baš nadležnom zemljišnoknjižnom sudu, „gde se nalazi uložak, u kome se ima izvršiti upis“ (§ 82 Zzk). Dotični se pravni posao ima prosuđivati prema prilikama i stanju koje je bilo u času podnosa te molbe zemljišnoknjižnom sudu. Na pravnu sudbinu te molbe i upisa ne utiču ni malo kasnije promene od podnosa molbe do časa rešenja ili samog upisa.

Ako ima više knjižnih prava, tada je između njih ranije pravo steklo prvenstvo nasuprot starijem, t. j. onom, koje je kasnije zatraženo od zk. suda. S tim i takvim prvenstvom skopčana su pravna preimućstva, da prvo istorodno i istovrsno pravo isključuje odnosno ograničava kasnije knjižno pravo.

Postavlja se pitanje da li je prvenstvo između knjižnih prava pravo ili je to pravna činjenica.²⁵⁴ Prevladava mišljenje da je to samo pravna činjenica, koja rađa određenim pravnim posledicama. Kod tog pitanja ipak moramo razlučiti dve strane — naime samu činjenicu sticanja tog prvenstva i njegove posledice, naime pravo, koje to sticanje samo sa sobom rađa. Prava mogu nastati iz raznih pravnih činjenica i same činjenice kao što su n. pr. smrt, rođenje, venčanje, stečaj i sl. još nisu predmet prometa pravnih dobara. Nasuprot tomu predmet su

²⁵³) Vidi isto, str. 117 i sl., te 287 i sl.

²⁵⁴) *Krasnopol'sky* — Die Lehre von der Prioritätsabtretung nach d. österr. Rechte, Grünh. Ztg, VIII, str. 458 i sl., *Exner* — Hypoth., II, str. 482 i sl., *Burckhardt* — Syst. III, str. 464, *Stubenrauch* — Syst. I, str. 674, *Conrad* — Prioritätsabtretung in ihrer Wirkung auf Zwischenhypotheken, Wien, 1881, *Nowak* — Vorrangsraumung, Wien, 1881, *Kirchstätter* — Syst., V. izd., str. 284; vidi i dr. *Lehpamer* — Zabilježba prv. reda, Grunt. v. XIV, str. 75.

pravnog prometa ona pravna ovlašćenja, koja proizlaze iz tih pravnih činjenica. Tako i kod pravne činjenice prvenstva upisa nastaje po ovlašćenika kao pravna posledica te činjenice — prvenstveni red između više upisa. Ta posledica ovog fakta može biti i često je predmet pravnog prometa i to ne kao pravna činjenica, nego kao pravo koje odatle proizlazi, kao pravno ovlašćenje na izvesne pravne čine, koje je izazvala ova pravna činjenica.

Za vremensko razvrstavanje upisa u zemlj. knjizi odlučan je dakle čas prispeća molbe za upis zk. sudu (§ 29 i 103 Zzk). Radi toga treba uvek da se što tačnije ustanovi čas kada podnesak prispe sudu. Zato „se sva zemljišnoknjižna pismena moraju u prijemnoj kancelariji snabdeti beleškom o prijemu, pri čemu će se navesti osim dana, meseca i godine također i sat prispeća, a ako je potrebno i minuta, kad je pismo stiglo. U tom cilju zapisnici i službeni izveštaji, koji su zemljišnoknjižna pismena, predavaće se prijemnoj kancelariji odmah pošto su sastavljeni, a zaključci takve vrsti predavaće se u izvorniku, pre nego što se oni predadu pisarničkom odeljenju radi otpravljanja“ (§ 92 Pzk).²⁵⁵

Ako u sud u isto vreme stigne više molbi za upis istih prava, koji međusobno konkurišu, tada će prijemni činovnik suda morati svaki od njih primiti i na svakom od njih staviti belešku o prijemu, a

²⁵⁵) Ovako strogo stanovište ima svoje opravdanje u težnji da zemlj. knjiga bude što tačniji i pouzdaniji prikaz celog pravnog stanja na izvesnoj nekretnini. Svakako će u mnogo slučajeva biti i nepravedno, što je n. pr. usled zakašnjenja poštanske otpreme ili slično zainteresovano lice izgubilo izvesno knjižno pravo, kao što se to može desiti n. pr. u rekurnom postupku. U takvim slučajevima sud neće moći ni smeti uzeti u rasmatranje s kojega je razloga izvesno zemljišnoknjižno pismo predano sudu kasnije, ma da je na vreme predano radi otpreme pošti ili kojem drugom javnom organu. Za zemljišnoknjižni sud važna je samo činjenica — kada je dotična zk. molba predana ovom, a ne kojem drugom zk. sudu radi rešavanja. Sve ostalo spada u eventualni postupak, koji će se možda kasnije preokrenuti protiv odgovornih činovnika radi kasne otpreme ili u parnicu radi odštete protiv odgovornih.

pri tomu će na svakom od njih uputiti na ostale, istovremeno stigle podneske (§ 93 Pzk). Kao istovremeno stigle podneske treba smatrati sve one koji su sudu stigli u isti čas, a odnose se na upis istih prava u istom opsegu na isto zk. telo. Kao takva smatraju se i takva pismena, koja su prijemnoj kancelariji istodobno predana, kao i ona koja su istog dana u isti čas stigla putem pošte i sl. O takvim slučajevima je od osobite važnosti tačno utvrđivanje i same minute predaje molbe sudu.

Kod istovremenih podnesaka za upis pripada svakom od tih prava srazmerno jednako pravo, ali ukoliko to nije isključeno po prirodi samog prava. To nije moguće kod svih knjižnih prava. Tako n. pr. ako istovremeno dvojica podnesu molbu za uknjižbu prava vlasništva na isto zk. telo u celom opsegu. Prema § 29 Zzk načelno i jednom i drugom pripada pravo da tim upisom steknu pravo vlasništva na celom zk. telu. Ali kako oni oboje traže isključivo pravo vlasništva na celom zk. telu za sebe, to jedan drugoga od tog prava isključuje. U takvom slučaju nastaje između njihovih prava kolizija, pa je to pitanje da li se i komu se može dozvoliti upis traženog prava, te u kom opsegu. Tako kod istovremenih traženja upisa prava vlasništva svaki od molilaca traži za sebe potpuno pravo i svaki od njih isključuje pravo drugoga. Ne bi se dakle moglo upisati pravo obojice, jer ne mogu postojati dva potpuno jednaka i međusobno oprečna prava na istom objektu. Pogrešno je mišljenje nekih pisaca, koji u tim slučajevima traže da se upišu oba ili više molioća i to da se ne dozvoli tražena uknjižba, negotamo predbeležba; čije je pravo jače bilo bi prema tomu predmet naknadnog opravdanja.²⁵⁶⁾ Pri tomu se zaboravilo da je i predbeležba sticanje potpunog prava, makar i uslovno. Kod takvih predbeležbi svaki od tih molilaca stiče makar pod uslovom oprav-

²⁵⁶⁾ Tako n. pr. *Burckhardt, Touaillon, Türsch, Schopf* i dr.; v. moj Komentar zk. zakona, str. 121.

danja potpuno pravo svojine i jasno je da svaki od njih onemogućuje drugomu vršenje tog prava; drugim rečima ni jedan od tih molilaca upisa istovrsnih prava nema to pravo onako kako bi to on hteo i morao imati.

Ovakva kolizija prava ne može se rešiti ni po § 106 Zzk, naime ne mogu se dva ili više takvih molioća upisati kao suvlasnici, jer to oni ne traže. Takvo je postupanje protivno načelu zemljišne knjige, naime da se upisi privatnopravnih stranaka, odnosa u interesu trećih, privatnih lica određuje na molbu zainteresovanih stranaka a ne po zvaničnoj dužnosti.

Svakako nije opravdano da se radi kojeg dozlognog molioća odbija opravdano traženje molioća, koji ima sve materijalnopravne uslove za stečenje dotičnog prava. Međutim zemljišnoknjižni sud ne sme se upuštati u ispitivanje materijalnopravne osnovanosti traženja stranaka. To pripada parničnom sudu za slučaj parnice ovih stranaka. Spor o pravu ne rešava zemljišnoknjižni sud. Međutim zk. sud mora rešiti da li će upisivati dve ili više istovremenih upisa. I ako nije najpravičnije, ali je svakako s obzirom na pozitivnost zemlj. knjige najpodesnije rešenje u takvim slučajevima — da se odbiju sve takove istovremene molbe za upis istih prava, kada međusobno konkurišu i jedna drugu isključuju. Da međutim ne bi imala štete ona stranka, koja ima sve potrebne uslove za stečenje traženog prava, potrebno je da se to odbijanje molbe za upis zabeleži u zemlj. knjigu na dotičnom mestu zk. uloška. Time je praktički rešeno sporno pitanje o upisu, resp. o sačuvanju prava ispravnog molioća, a izbegnuta je suprotnost s osnovnim načelima priv. prava.

2) Ustupanje prv. reda

Prvenstveni red može se otuđiti svima pravnim uslovima inter vivos i mortis causa. Može se izvršiti čak i prinudnim putem izvršenja, i ako to osporavaju mnogi pisci. Ako se knjižni ovlašćenik obvezao drugomu ustupiti povoljniji red prvenstva njego-

vog knjižnog prava, a to u ugovoreno vreme neće da ispuni, tada ovaj oštećeni može protiv njega pokrenuti parnicu sa zahtevom da dozvoli odnosni ustup. Na osnovu takve presude može se dozvoliti ustup prv.reda. Ovo mnogi osporavaju ističući da se prv. red može izmeniti samo dobrovoljnim ustupom, i ako nema nikakvog zakonskog ograničenja ni zapreke da se ustup izvrši i u postupku izvršenja. Jer prioritet knjižnih prava rađa pravnim posledicama, stvara izvesno pravo, koje je imovinskog karaktera i kao takvo postaje predmet pravnog prometa, pa se može svakako i otuđiti. Ako je netko obvezan da taj ustup izvrši, pa neće, jasno je da će se na to moći prisiliti prinudnim putem u postupku izvršenja po opštim propisima.

Sasvim drukčije treba tumačiti odredbu § 30 Zzk, prema kojoj treba da na ustup privole ovlašćenik „koji stupa nazad“ kao i onaj imao knjižnih prava, „koji stupa napred“. Kako se upisi u zemlj. knjigu vrše načelno samo po traženju zainteresovanih stranaka (§ 82 Zzk), to se prema tomu ne može nikoga ni siliti na izvesno povoljnije pravo, kada ga on neće. Ustup se dakle može dozvoliti samo ako ga traže zainteresovane stranke. Legitimaciju za to traženje treba prosuđivati po opštim odredbama o legitimacijama stranaka kod traženja upisa u zemlj. knjige.

Kod ustupa prv. reda hipoteka traži se po § 30 Zzk i privola vlasnika zk. tela i ako to ne bi trebalo, ako se ne radi o nekoj promeni prava vlasništva ili zadiranja u vlasnikov pravni interes, Ako se radi o dobrovoljnim hipotekama, tada je za vlasnika sasvim svedjedno da li će do namirenja pre doći X ili Y. Ipak je i tu dozvoljeno pravo vlasniku da u ovakvim slučajevima ne odabire kome će hipotekarnom poveriocu dati prvenstvo pred ostalima.

U pomenutom §-u određeno je da za ustup treba i privola trećih lica, ako je odnosno pravo opterećeno u korist tih trećih lica, knjižnih interesata. Kod ustupanja uvek načelno važi pravilo, da se time ne vređaju i ne krnje stečena prava trećih lica

Ako između ustupnih prava²⁵⁷⁾ nije upisano nikakvo tuđe pravo ili ako na promenu mesta pristaju i drugi imao ci knjižnih prava, koji su upisani između ovih ustupnih prava, tada dolazi primalac ustupa sa svojim pravom bez ikakvog ograničenja na povoljnije mesto ustupitelja. Tako n. pr. ako su na dotičnom zk. telu upisane samo dve hipoteke i to u korist N-a sa 100.000 din. na prvom mestu i u korist K-a sa 150.000 din., pa ako N ustupa svoj povoljniji prvi red K-u, tada će K. (za slučaj da na to prema § 30 Zzk pristane i vlasnik zk. tela) doći na to povoljnije mesto „bez ograničenja“, t. j. sa celom sumom hipoteke u iznosu od 150.000 din. Isto će biti ako između N. i K.a ima još dve hipoteke i to na drugom mestu sa 200.000 din. u korist P-a i na trećem mestu u korist R-a sa 300.000 din., ako na ovaj ustup pristaju oba imao ca međuupisa N. i P. tada će K doći na N-ovo mesto sa celim iznosom „bez ograničenja“ (§ 31 Zzk).

Ako se ustupanje prvenstva izvršilo između prava, koja ne dolaze neposredno jedno iza drugoga, a da na to nisu pristali međuupisnici, tada primalac ustupa dolazi na povoljnije mesto samo „u njegovom obimu i kakvoći“, t. j. samo tim ustupom stiče samo onoliko prava, koliko je imao ustupitelj (§ 32 Zzk). Nitko ovde ne može drugomu dati više pravo nego li ga sam ima. Time što je nečije pravo upisano na prvo, resp. na povoljnije mesto, on još nema pravo da ograničava tuđa, kasnije upisana prava Sledstveno tomu, ako je ustupitelj imao samo uslovno ili koje ograničeno pravo, a primalac ustupa ima bezuslovno ili ničim neograničeno pravo, tada će za slučaj da na ovaj ustup nisu pristali međuupisnici, on doći samo u opsegu ustupljenog prava, t. j. na povoljnije mesto dolazi samo s uslovnim ili ograničenim pravom kao i ustupitelj.

Ako među strankama nije što protivno određeno, tada kod ustupa primalac ustupa dolazi na povolj-

²⁵⁷⁾ T. j. između prava koje se ustupa i onoga, koje prima povoljnije mesto upisa.

nije mesto i s eventualnim ostatkom upisanog prava na ranijem mestu i to ispred ustupitelja. Ako je n. pr. na prvom mestu upisani B. sa hipotekom u iznosu od 10.000 din. ustugio ovo mesto C-u, koji je dotle bio upisan na trećem mestu s hipotekom u iznosu od 150.000 din. pa ako se tom ustupu usprotivio B (koji je na drugom mestu upisan), tada će C. doći na prvo mesto samo u obimu i kakvoći prava ustupitelja A-a, t. j. samo sa hipotekom u iznosu od 10.000 din. jer sa više A. nije ni bio osiguran. U tom slučaju C. ne gubi upisani ostatak hipoteke, jer on i posle tog ustupa ostaje na ranijem mestu osiguran s preostalim iznosom od 5000 din. Ako A. i C. kod ustupa nisu drukčije ugovorili, i posle ovog ustupa doći će A. na četvrto mesto, t. j. iza hipoteke C-ove sa 5000 din. Oni međutim mogu i drukčije ugovoriti, jer je to stvar privatnopravne dispozicije (§ 33 Zzk).

Prvenstveni red mogu međusobno ustupati i više prava s jedne i s druge strane. U takvim slučajevima, ako nije što drugo ugovoreno, između pojedinih prava prvenstveno mesto ima ono pravo, koje je i ranije bilo na boljem mestu (§ 34 Zzk).

Važna je kod ustupa prv. reda odredba § 35 Zzk, prema kojoj „naknadne promene u postojanju ili obimu prava, koje stupa nazad, ne utiču, ako nije ništa uglavljeno, na prvenstveni red prava, koje napred stupa“. Ako je dakle posle ustupa nastala kod ustupiteljeva prava bilo kakva promena, to ne utiče na pravo, koje je ustupom došlo na povoljnije mesto u zemlj. knjizi. Ako je dakle ustupiteljevo pravo posle ustupa utrnulo i brisano, ta činjenica nema uticaja na pravo, koje je dobilo povoljnije prv. red.

Red prvenstva može ustupiti svaki imalac knjižnog prava, ali u obimu njegovog prava. Sporedno je pri tomu da li se radi o uknjižbi ili predbeležbi.

Molbu za ustup može prema tomu podneti svaki imalac knjižnog prava. Ustupiti se može svako knjižno

pravo, koje se može realizovati pri raspodeli kupovine na javnom dražbi.

Vlasnik ili hipotekarni poverilac može od suda tražiti zabeležbu docnijeg ustupa njihovog knjižnog prava. Takve će se zabeležbe dozvoliti ako se tomu ne protivi „knjižno stanje“, ako bi po stanju zemljišne knjige bila dopuštena uknjižba onoga prava, koje se ima otpisati, odnosno brisanje postojećeg prava i ako je „potpis na molbama overio sud ili javni beležnik“ (st. 2 § 60 Zzk).

Pravni je učinak zabeležbe prv. reda da docnije otuđenje i opterećenje ima pravnu snagu od časa kada je zk. sudu stigla molba za takav upis (§ 103 Zzk), nadalje da svi kasniji međutumni upisi ne utiču na ovaj docniji upis prava, koje dobiva prv. red. ove zabeležbe.

Ova zabeležba prvenstvenog reda zamenjuje kod nas instituciju vlasničke hipoteke u nemačkom zemljišnoknjižnom pravu. Sadržajno polučuje se time gotovo isti učinak.

Dozvoljavajući traženu zabeležbu prv. reda sud izdaje molioču i rešenje o dozvoli, koje će rešenje molioč kasnijeg upisa morati prikazati sudu uz molbu kao legitimaciju tog traženja (§ 63 Zzk). Uz dozvolu izvršenog otuđenja i opterećenja sa zabeleženim redom prvenstva odrediće se ujedno i brisanje svih onih upisa, koje su u međuvremenu dozvoljeni, a koji se protive pravom poslu sa zabeleženim redom prvenstva (§ 64 Zzk). Dozvoljena zabeležba izbrisace se u tom slučaju po zvaničnoj dužnosti ako imalac hipoteke *ne zatraži upis nameravanog pravnog posla*, za koji je zabeležen prv. red *u roku od godine dana od časa zabeležbe*, odnosno ako vlasnik u roku od 60 dana od te zabeležbe ne zatraži upis nameravanog otuđenja ili opterećenja svog prava (§ 65 Zzk). Ovi su rokovi strogi i ne mogu se produžiti na molbu stranaka. Po isteku ovog roka stranka može zatražiti za novu zabeležbu prv. reda, ali njen pravni učinak teče istom od časa doz-

vole ove nove zabeležbe, a ne od časa stare, utrnule zabeležbe.

Upis knjižnog prava sa zabeležnim redom prvenstva treba dozvoliti i onda kada je zk. telo, odnosno knjižno pravo prešlo već u treće ruke ili ako bi taj objekat bio u međuvremenu opterećen bilo kojim pravom u korist trećih lica. Upis nameravanog pravnog posla ne sprečava ni otvaranje stečaja ni postupka za prinudnog poravnanje, ali samo ako je isprava o odnosnom pravnom poslu pre toga već bila sastavljena i ako su potpisi na njoj bili sudski ili javno beležnički overeni (§ 63 Zzk).

§ 11 KNJIŽNA PRAVA

Prema načelu stvarnosti prava se upisuju u zemlj. knjigu samo kada su odnose na upisane nepokretnine.²⁵⁸) Sama za sebe bez obzira da li je upisano zemljište ili pravo, na koje se ono odnosi, pravo se načelno ne upisuje u zemlj. knjigu. Od tog osnovnog pravila, koje je izraženo u st. 2 § 2 Zzk i st. 1 § 2. Zozk, stvoren je izuzetak u § 12 Pzk. Po toj odredbi u zemlj. se knjigu imaju upisati služnosti, realni tereti i realna prava „i onda ako služeće dobro nije upisano ni u jednoj javnoj knjizi“. Time je stvarno povređeno gornje načelo stvarnosti: služnosti, realna prava i realni tereti moraju se upisati u zemlj. knjigu bez obzira da li je prethodno upisana nekretnina na koju se odnose. U tom prikazivanju postoji de facto praznina, ali se to odstupanje od ovog načela može makar donekle opravdati težnjom da popisni list zk. uložka bude potpuni prikaz faktičnog stanja zk. tela, a taj ne bi bio potpun ako bi se ova knjižna prava izostavila.

U zemlj. knjigu upisuju se stvarna prava i stvarni tereti, zatim pravo otkupa i prekupa, te porabna

²⁵⁸) Prava su sama po sebi pokretne stvari „ako nisu skopčana s posedom koje nepokretne stvari“ (§298 o.g.z.), odnosno „van ako nisu sa nepokretnim dobrom skopčana“ (§ 190 str. Grad. zak.) ili ako ih koji zakon takvim ne proglašuje (*Stubenrauch* I str. 406 prim 1.

prava (najam i zakup). Ta su prava izričito nabrojana u § 9 Zzk kao predmet uknjižbe ili predbeležbe. Druga se prava ne mogu pisati u zemlj. knjigu. U ovom pogledu nije dopuštena analogija. Normu §-a 9 Zzk treba tumačiti restriktivno. Van te odredbe nema mogućnosti za upis. Jedino kasniji zakon može stvoriti kakav izuzetak od ovog isključivog pravila. Sve dakle što nije izričito napomenuto u ovom §u 9 Zzk ne može se upisati u zemlj. knjigu. Krivo je stanovište nekih pisaca, koji smatraju da se u zemlj. knjigu mogu upisati prava devojačke opreme i udomljenja (miraza). To je pravo osobno, a pošto nije napomenuto u § 9 Zzk ne samo da se ne može, nego se i ne sme upisati u zemlj. knjigu. Kako je zemlj. knjiga upisnik za nekretnine, to se u nju prvenstveno upisuju stvarna prava, t. j. ona koja kojoj osobi pripadaju na stvar bez obzira na osobe. U takvim se slučajevima pravo odnosi neposredno na samu stvar, a na osobu, samo kao na imaoča te stvari. I u tim je slučajevima glavno subjekt, a ne objekt. Uvek je primarni predmet pravnog interesovanja ne objekt nego subjekt. I ovde se pravo upisavljuje na subjekt, na osobu, ali je važno pri tomu da se kod stvarnih prava nema u vidu izvesna, određena osoba, nego svakidašnji imalac dotične stvari. Stvarno pravo je dakle apsolutno, jer se odnosi na svaku osobu, ako dođe u bilo kakav pravni odnos s izvesnom stvarju. U ovakvim se slučajevima pravo odnosi neposredno na samu stvar, a u našim slučajevima na zemljište,²⁵⁹) pa je samom neposrednošću tog odnosa dovoljno karakterisana njihova nepokretnost. Obvezna prava, t. j. ona koja pripadaju na stvar s obzirom na izvesne osobe, načelno se u zemlj. knjigu ne mogu upisivati. Izuzetno dozvoljava se po § 9 Zzk upisivanje prava otkupa, prekupa i t. zv. porabnih prava, prava najma i zakupa. Ova inače osobna prava upisom postaju apsolutna, jer važe naprama svakoj, a ne samo nasuprot odre-

²⁵⁹) T. j. na nekretninu u opšte.

denim osobama, koje su u tom obveznompravnomo
odnošaju.

Stvarna su prava posed (državina), vlasništvo, založno pravo, služnosti (službenosti) i to osobne i zemljišne, nadalje (po § 308 o. g. z. i 197 srp. Građ. zak.) i nasledno pravo. Od stvarnih se prava ne upisuju u zemlj. knjigu posed i nasledno pravo.⁴⁶⁰ Ima dosta pisaca,²⁶¹ koji zastupaju gledište da bi u zemljišne knjige trebalo upisivati i posed, ali tomu se protivi koliko sporna priroda poseda toliko i njegova nestalnost, jer bi kraj čestog menjanja poseda upisivanje toga išlo direktno protiv preglednosti zemlj. knjiga. Pored toga kako prema 2 st. § 26 Zzk za upis stvarnih prava treba i „valjan pravni naslov“, to je upis prava poseda sadržan već u upisu prava vlasništva, jer vlasniku pripada i posed stvari. Odatle je nepotrebno upisivati pravo na posed.

Nasledno je pravo samo po sebi skup prava i obveza, koje su prešle od ostavitelja na naslednika. Suština je tih prava i onako upisana u zemlj. knjizi ili se barem može upisati u zemlj. knjigu, pa je suvišno ponovno isticanje tih prava u zemlj. knjizi.

1. Vlasništvo je vrhovna vlast osobe nad stvarju po kojoj je vlasnik „vlastan ova (dobra) po svojoj volji uživati, s njima po volji raspolagati i svakoga otuda isključiti“ (§ 211 srp. Građ. zak.), odnosno „vlast raditi po volji sa suštinom i koristima stvari kakove i svakoga inoga isključiti od toga“ (§ 354 o. g. z.). Pored valjanog pravnog osnova za stećenja prava vlasništva za postanak tog prava treba i modus. Taj način postanja, promene ili utrnuća tog prava

²⁶⁰ To zamenjuju upisi ostalih knjižnih prava.

²⁶¹ *Savigny* — *Das Recht des Besitzes*, VII izd., 1865. *Randa* — *Der Besitz nach d. österr. Rechte*, IV izd., p. 1895, *Ihering* — *Grund des Besitzschutzes*, 2. izd., 1869, *Pinisky* — *Tatbestand d. Sachbesitzerwerbes*, I 1885, *Buckhardt* — *Syst. II str. 542 i sl.*, *Krainz-Ehrenzweig* — *Grundriss d. Sachenrechtes*, str. 2., *Cannstein* — *Der Besitzschutz*, Grunh Ztg. V. str. 719, *Derenčin*, Kom. I str. 49 i sl., *Helm-Zur Theorie d. Besitzes*, Österr. Vierteljahrschrift, XIII, str. 265, *Krainz-Pfaff*, Syst., I., str. 2453 i sl.

je kod pokretnina predaja, a kod nekretnina upis u zemlj. knjigu.²⁶² Izvan zemlj. knjige pravo vlasništva ne može se steći. Doselošću se može steći samo pravni osnov, ali ne i samo pravo. Za to je potreban pored valjanog pravnog osnova još i zakoniti modus, a to je upis u zemlj. knjigu. Proteklim zakonskim rokom za doselost (održaj) stekao je uzukapijent samo pravno ovlaštenje da za sebe traži upis u zemlj. knjigu na osnovu tog prava. Međutim dok se ne upiše u zemlj. knjigu uzukapijent još nije stekao pravo vlasništva.²⁶³

Predmet prava vlasništva je javno ili privatno dobro i to celo zk. telo ili njegov idealni deo. Predmet prava vlasništva nije samo „zemljište“ kako ga definiše odredbe st. 1 § 4 Zozk, nego i sve ono²⁶⁴ što je u organskoj, gospodarskoj i pravnoj vezi s površinom zemlje. Podrumi, pa ma kakvi bili ne mogu se samostalno upisivati, dakle ne mogu biti predmet zasebnog vlasništva. Izuzetno samo dopušta se po § 74 Zozk pravo vlasništva i na konkretno određenim, fizičkim delovima nekretnine i to samo ukoliko su takvi pravni odnosi bili ranije priznata ili prilikom prvog osnivanja zemlj. knjige zatečena pravna stanja. To važi kako za spratove i delove zgrada u horizontalnoj deobi tako za stabla zasađena na tuđem zemljištu. Takva pravna stanja samo se toleriraju dok ne prestanu fuzijom vlasničkih osoba. Horizontalna deoba zgrada nije dopuštena. Vertikalna

²⁶² U austr. o.g.z. i srp. Građ. zak. upis je adekviran predaji.

²⁶³ Suprotno: *Pfaff*, Syst. I, str. 620, § 220, *Strohal*, op. cit. *Randa-Eig.*, § 17, str. 339 *Steinlechner* — op. cit. str. 87, *Ogonowsky* — *Erörterungen über die Theorie d. Tabularentgents*, Ger. Ztg. 1877, br. 68 i sl.

Na pravnim područjima bez zemlj. knjige pravo vlasništva stiče se originarno čim za to postoje materijalno pravni uslovi. Derivativno, po § 19 Zak. o izdav. tapija od 30-V-1931, (i § 292 srp. Građ. zak.) vlasništvo se stiče samo sudskom potvrdom tapija.

²⁶⁴ *Cuius est solum, eius est usque ad celum*. Code civil, art. 552: *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous*. Po art. 667 švajc. Građ. zak. vlasništvo se proteže, dokle postoji potreba za iskorišćenjem stvari.

deoba dopuštena je u koliko se tom deobom mogu stvoriti zasebna zk. tela. Izuzetak od ovog pravila postoji kod rudnika. Tamo je predmet vlasništva podzemlje, odnosno rudničko pravo koje se sastoji u ovlaštenju crpsti koristi iz izvesnog rudnika.

Pravo vlasništva mogu steći svi građani, pa i inozemci ukoliko je za slučaj potrebe dokazan reciprocitet postupanja s našim građanima u toj stranoj zemlji. Uzajamno postupanje mora po potrebi da dokaže onaj, koji se na to poziva.

Molilac upisa prava vlasništva mora biti pravno i poslovno sposoban. Pravno je sposobna svaka fizička ili juristička osoba. Vlasnička osoba mora biti određena. Ne mogu se zbog toga dozvoliti upisi u korist budućih i neodređenih osoba kao što je n. pr. nasciturus. Ako ima i druge ostaviteljeve dece, makar da je očito da postoji nasciturus, ipak se on neće upisati, jer to najzad još i nije ni fizička a ni pravna osoba. Postoji istina pravilo, da se nasciturus smatra osobom „quotiescunque de commodis eius quaeritur“, ali to važi samo u naslednopravnim, ali ne i u ostalim pravnim odnosima. Ako je iza ostavitelja ostalo još i druge dece, tada će se ova samo upisati kao vlasnici po pravu nasleđa, a nascituri istom posle rođenja, t. j. kada postanu osoba.²⁶⁵⁾

Vlasnikova osoba mora biti potpuno određena tako da ne bude nikakve kasnije sumnje o njegovom identitetu. Nisu dopuštena oznake kao n. pr. „junior“, „senior“ i sl.

Stečnik prava vlasništva mora imati pravnu sposobnost, t. j. da može sticati prava i obaveze. Ako sam nije poslovno sposoban, za njega će intervenirati zakoniti ili postavljeni mu zastupnik. Deca, u opšte maloletnici, stavljeni pod starateljstvo, osobe kojima je produžena očinska ili starateljska vlast, nadalje na srbijanskom pravnom području (po § 920 Grad. zak. i žene), osobe pod stečajem i u postupku prinudnog poravnjanja van stečaja mogu sticati prava vlasništva

²⁶⁵⁾ Bartsch, op. cit. str. 145.

ali uz intervenciju njihovog zastupnika. Ne mogu steći pravo vlasništva redovnici sa zavetom siromaštva, nadalje pripadnici strane države, u kojoj je našim građanima zabranjeno sticanje prava na nakretninama.

Zemljišnoknjižno telo može pripadati jednoj ili više osobama. Ako na zajedničkom objektu pravo vlasništva pripada nekolicini sa srazmernim, idealnim delovima, tada postoji među njima suvlasništvo.²⁶⁶⁾ S obzirom na odredbu st. 1 § 3 Zzk ni jedno zemljišnoknjižno telo ne može biti podeljeno na fizičke, određene delove. Ono što sadrži izvestan zemljišnoknjižni uložak mora se smatrati pravnim i nedeljivim jedinstvom, na komu nisu dopustiva razna ograničenja i prava, po kojima bi se to zemljišnoknjižno telo razno-liko tretiralo. Svi sastavni delovi jednog zemljišnoknjižnog tela pripadaju nerazdeljeno jednoj ili nekolicini osoba. Suvlasništvo je dakle karakterisano baš vlasničkim pravom više osoba na celu stvar i to tako da svi vlasnici zajedno imaju nad tom stvarju potpuno i pojmovnog isključivo pravo s tom stvarju raspolagati, pa čak i uticati na njenu samu suštinu. Ni jednomu ta stvar ne pripada u određenom delu, tako da bi od toga mogao isključiti kojeg trećeg suvlasnika. Svi se oni nasuprot trećim licima smatraju kao juristička osoba s obzirom na tu zajedničku njihovju stvar. Međutim između njih njihova je vlast ipak podeljena na delove, koji su srazmerni njihovom imovinskom ulogu za tu stvar. Svaki od njih ima izvestan deo na koji je određen pro indiviso s obzirom na zajedničku i jedinstvenu celinu. Taj je deo izražen u razlomku, čiji je brojnik suvlasnički udeo dotičnog suvlasnika, a nazivnik (imenitelj) ukupni broj sviiju zajedničkih delova; tako n. pr. $\frac{1}{5}$, $\frac{3}{5}$, $\frac{2}{5}$ it.d.

U jednom ulošku ne može se dopustiti upisivanje više samostalnih vlasnika na pojedinim zemljištima

²⁶⁶⁾ Krainz-Pfaff — Syst., I, str. 537, § 193, Randa op. cit. str. 227, Giercke — Deutsches Privatrecht, II, § 121.

izvesnog zemljišnoknjižnog tela.²⁶⁷⁾ Sve što je od zemljišta upisano u jednom zk. ulošku, sve to potpada pod ista prava i ista ograničenja. Mogu se odvojeno posmatrati samo idealni delovi ove celine.

Ako kod suvlasništva cela stvar pripada nekoj licini vlasnika nepodeljeno, ona ipak nije „nedeljiva“. Tko želi steći pravo vlasništva na izvesnom, konkretno određenom delu zk. tela, taj mora prethodno otecepiti ovaj deo iz prvotnog zk. tela.²⁶⁸⁾

I ako se vlasništvo načelno može steći pod svim mogućim uslovima, treba ipak naglasiti da se ne može steći pod suspenzivnim uslovom, jer u tom slučaju još nema stvarnog prava; postoji samo obveznopravni odnošaj između kontrahenata da se pravo vlasništva stvori upisom u zemlj. knjigu. Upisati se može samo egzistentno pravo, a ne ono koje će istom moguće nastati. Radi toga ne može se upisati darovanje za slučaj smrti, koja još nije nastupila. Takva je praksa pogrešna.

Upis prava vlasništva (kao i ostalih knjižnih prava) dopušten je samo protiv „knjižnog prethodnika“. Izuzetke normiraj § § 22-25 Zzk.

2. Založno pravo.

Založno pravo nesumnjivo je stvarno pravo, jer pripada njegovom imaoču na samu stvar bez obzira na sadanjen držaoca stvari. Založno pravo pretpostavlja dve različite, suprotne strane, od kojih je jedna poverioč s pravom da se radi danog duga o dospelosti prodajom stvari naplati, a druga je vlasnik ili imalac založene stvari, koji je dužan trpeti da se o dospelosti, ne bude li naplaćen dug, poverioči naplati prodajom založene stvari. Ova druga strana ne

²⁶⁷⁾ Po ranijim partikularnim zemljišnoknjižnim zakonima dopuštalo se da ulošci sadrže više zemljišnoknjižnih tela. U tim su slučajevima zaista mogli biti upisani više vlasnika na razna zk. tela. Ali je i ovo bilo protivno osnovnim načelima, naročito preglednosti zemlj. knjige. Po novim zemljišnoknjižnim zakonima to više nije dopustivo.

²⁶⁸⁾ V. § 10 Zzk.

mora dakle kod zaloga uvek da bude osobni dužnik, jer stvar posle zaloga može preći i u vlasništvo treće osobe, koja je isto tako obvezana s obzirom na ovu založenu stvar, kao i raniji vlasnik založene stvari, osobni dužnik poveriočev.²⁶⁹⁾ Stvarnopravni karakter založnog prava upravo se i sastoji u tomu što za ovu obveznost same stvari odnosno njenog svakidanjeg imaoča prema založnopravnom verovniku i ovlašćeniku, ne treba nikakvog osobnog akta, nikakvog ličnog kontrakta, koji bi vezivao verovnika i svakog vlasnika založene stvari; založnopravni odnos nastaje između verovnika i vlasnika založene stvari bez ikakvog kasnijeg ugovora, jednostavnim faktom da je odnosna založena stvar prešla u ruke dotičnog trećeg lica. Radi toga treba strogo lučiti pojam osobnog i stvarnog dužnika kod ovog založnopravnog odnošaja: prvi vlasnik založene stvari, onaj koji je stvorio založnopravni odnošaj, on je ujedno i osobni dužnik; svi ostali imaoči založene stvari nisu osobni nego samo stvarni dužnici s obzirom na njihov odnošaj naprama dotičnoj stvari. Ipak su i oni dužnici, ali je razlika u tomu, što osnivač založnopravnog odnošaja, osobni dužnik poveriočev jamči za naplatu duga i onda, ako se prodajom zaloga nije dug mogao sasvim podmiriti, dočim kasniji, t. zv. „stvarni dužnik“ jamči samo u opsegu vrednosti založene stvari. Protiv njega založnopravni ovlašćenik, verovnik nema nikakvog osobnog prava na realizaciju tražbine, ako nije sasvim podmiren prodajom založene stvari.²⁷⁰⁾

²⁶⁹⁾ Windscheid-Pandekten, I, str. 648, *Krainz-Pfaff*. — Syst. I, str. 775 i sl., *Landauer*, Grundlagen u. Systematik d. neuen oörr. Hypotekarrechtes, *Kapras* — Das Pfandrecht im altböh. Pfandrechte, *Exner*-Kritik d. Pfandrechtsbegriffes, 1863, *Sohm*-Natur u. Geschichte d. moderne Hypothek, Grünh. Ztg., V., str. 9 i dr.

²⁷⁰⁾ Ipak je u literaturi zastupano mišljenje da je založno pravo samo produženje osobnog, obligatornog odnosa između stranaka. Pisci u tom pogledu upućuju na to da su u izvorima rimskog prava za zalaganje upotrebljeni izrazi isključivo obveznopravnog karaktera kao n. pr. rem obligare, obligat res pignori adnexa, obstricta, obnoxia, res pignore seu pignoris iure tenetur i sl. Ali u vrelima može se isto tako na više mesta naći i izra-

Osnovna je dakle karakteristika založnog prava da stvar jamči za isplatu izvesnog duga. Jedina je funkcija zaloga, da stvar služi kao jemstvo za to da će dug o dospelosti zaista biti isplaćen. Založno je dakle pravo akcesorno, jer pretpostavlja postojanja glavnog duga. Založno pravo načelno ne može nit nastati bez glavnog duga, jer ne bi imalo što da osigurava. Sva osnovna zadaća založnog prava iscrpljuje se u tom stvarnom jemstvu za buduću naplatu izvesnog duga. Založno pravo načelno prema tomu i ovisi o sudbini glavnog duga, pa ako je glavni dug vezan za rok ili vreme, tada je i založno pravo takvo. Nasuprot tomu nije od važnosti da li je obveza glavnog dužnika utuživa ili nije. Prema većini pisaca može se dakle ostvarivati naplata iz založene stvari i onda ako je osnovni dug naturalan i sl.²⁷¹⁾ U takvim slučajevima kako sasvim ispravno kaže Windscheid²⁷²⁾ glavni dug nije više osnovka založnom pravu, nego je založno pravo osnova za potraživanje. Svakako bi po načelu akcesornosti i u ovim slučajevima založno pravo trebalo deliti sudbini glavne stvari, ali se za to izvesno odstupanje nalazi opravdanje u principu da se isplata, a tomu slično i osiguranje isplate naturalnog duga ne može natrag tražiti, ako je već dano.

Akcesornost hipoteke pokolebao je razvoj modernog založnog prava. Već se i u klasičnom rimskom

ziti stvarnopravni karakter založnog prava. Tako n. pr. u L. 30, D. Noxalibus actionibus 9, 4, Caius liber ad edictum praetoris urbani titulo de damni infecti, kaže se: "... sive domini sint sive aliquid in ea re ius habeant qualis est creditor et fructuarius". Protiv stvarnopravnog karaktera zal. prava govore Büchel, Sintenis, Vangerow. Da zal. pravo nije produženje osobnog odnosa između prvog, osobnog dužnika i hip. verovnika vidi se i odatle što nema nikakvog osobnog akta između njih.

Akcesornost zal. prava očituje se i u etimološkom značenju naše reči „zalag“.

²⁷¹⁾ U vrelima: L. 59, pr. D. ad Sc. Treb. 36, I., 1, § 38, „remanet... propter pignus naturalis obligatio“ (V. Windscheid, op. cit., str. 655, prim. 13).

²⁷²⁾ Lehrbuch des Pandektenrechtes, Düsseldorf, 1873, I., tr. 655 i sl.

pravu nalazi dovoljno tragova o neakcesornosti založnog prava, jer se založno pravo dozvoljavalo i za buduće tražbine.²⁷³⁾ Založno pravo može istina i pre samog osnovnog potraživanja, ali sadržajno ono ne postoji dok ne postoji osnovni dug. Ono se ne može izvršiti sve dotle dok ne postoji glavni dug, koga treba osigurati. Sve dok nema glavnog duga, založno pravo nije vertuelno; ono je in suspenso i važi samo od časa osnutka glavnog duga. U modernom pravu akcesornost založnog prava dovedena je uveliko pitanje t. zv. vlasničkom hipotekom, pa i u samom zemljišnoknjižnom pravu po principu upisa — založno pravo naime važi sve dok ne bude brisano iz zemljišne knjige. Na njegovu važnost ne utiče činjenica da li je hipotekarni dugi splaćen ili ne. Kod vlasničke hipoteke²⁷⁴⁾ sam vlasnik zadržava za sebe ili na drugoga

²⁷³⁾ Res hypothecae dari posse sciendum est pro qualunque obligatione... sive pura est obligatio, vel in diem, vel sub conditione, sive in praesenti contractu, sive etiam praecedat, sed et futurae obligationis nomine dari possunt“ (L. 5, pr. D., de pignore, 20, I., — vidi Dernburgova pandekta, prevod dra. M. Kostića, Zagreb, 1900, I, str. 735, prim. 5).

²⁷⁴⁾ U našem zk. pravu nije usvojen institut vlasničke hipoteke. Mesto nje prema § 60 Zzk vlasnik zk. tela može samo tražiti zabeležbu za buduću hipoteku, koju mora upisati unutar roka od 60 dana od časa dozvoljene zabeležbe tog prv. reda. Ovo je međutim hipoteka u korist trećeg lica, a ne samog vlasnika. U nemačkom pravu razvila se čista vlasnička hipoteka, gde je izvesno barem vreme vlasnik ujedno sam hipotekarni povetilac na vlastito stvari. U tim slučajevima fuzionirale su se inače dve stroge oprečne strane založnopravnog odnosa u jednoj te istoj osobi.

„III novela austr. o.g.z. iz 1916 god. izgradila je ustanovu raspolaganja vlasnika hipotekama kao surogat za „vlasnikovu hipoteku“ modernih privatnih prava. Odnosnim naređenjima, koja se nalaze u §§-ima 37 do 43 novele dopunjavaju se naređenja §§-a 53 do 58 austrijskog gruntovnog zakona odnosno §§ 60 do 65 projekta. Ovasu naređenja uneta u projekt našega građanskog zakonika kao §§-a 470-a) do 470-d). Samo po sebi bi se preporučilo da i novi zakon o zemljišnim knjigama vodi računa o instituciji raspolaganja vlasnika sa hipotekom. Ali način osnivanja toga pravnog odnosa, koji je predviđen u citiranim naređenjima novele nije jedini način, kojim vlasnik može raspolagati hipotekom. Uz to dolazi još i način, koji je utvrđen §§ 33 do 35 novele odnosno novim §§ 469, 469a) i 470 austr.

prenosi hipoteku, čije je osnovno potraživanje podmireno hipotekarnom poveriocu, pa može ovu podmirenu inače hipoteku ili za sebe zadržati ili ju preneti na drugoga istim prvenstvenim redom one podmirene hipoteke. Vlasnička se hipoteka osniva na principu upisa u zemlj. knjigu, naime da upisano pravo traje sve dotle dok se ne izbriše iz zemlj. knjige. I ako je hipotekarno potraživanje podmireno, hipoteka time ipak ne prestaje i može se posle toga prenašati bez obzira na činjenicu isplate osnovnog duga. Praktični je učinak ove vlasničke hipoteke u tomu što se sačuvao raniji prvenstveni red; inače bi kasnija hipoteka dobila po § 29 i 103 Zzk kasniji prvenstveni red prema času prispeća zk. molbe za upis te hipoteke.

Kod vlasničke hipoteke,²⁷⁵⁾ barem dok ju vlasnik ne prenese na treće lice, nema govora o akcesornosti. Tamo nema onih dvaju suprotnih strana, koje su osnovna karakteristika za založno pravo. Kod čiste vlasničke hipoteke nema nadalje objekta, na koji bi se odnosilo založno pravno osiguranje buduće isplate ako dužnik zadocni s podmirenjem duga; ne postoji ni sam dug, dakle se založno pravo ne može ni izvršiti. I ako se u nekim zemljama izvršava i sama čista vlasnička hipoteka, t.j. ona koju vlasnik još nije preneo na treće lice, ovde se ne može govoriti o založnom pravu u pravom smislu te reči, nego o fikciji da zaista postoji tražbina, koju treba isplatiti iz prodajne cene.

o.g.z. I ova naređenja bi se istina mogla uneti u projekt, a to na mestu gde je govor o založnom pravu ili o materiji izbriša. Ali pri tomu treba imati u vidu da bi se diralo u sistem novog građanskog zakonika, kad bi se u njemu ova naređenja izostavila. Postojao bi jedino izlaz, da se označena naređenja unesu u oba zakonika. Ali i takva tautologija ne bi se mogla odobravati. Iz tih je razloga komisija odlučila da se ostave sva dotična naređenja u budućem, građanskom zakoniku. Za pravno područje gde III novela već sada vredi kao pozitivno pravo, dakako da se mora utvrditi status quo, kao što je učinjeno u §-u 146 stavu 1". (Obrazloženje predloga Zzk. II pogl., četvrti osek, t. II isto 18 i 19 zvan. izd.).

²⁷⁵⁾ Exner — op. cit., str. 160, *Miniwörter* — Bürgerliches Recht, v. 2, str. 282, *Stubenrauch* — Commentar, I, str' 668, *Košutić-Grunt*. pravo, str. 208—217, 330—331.

Sve dok je vlasnik nije na drugoga preneo, sve dokle tom pravnom odnosu nije pristupila i druga strana, koju valja obezbediti s hipotekom za slučaj da prva strana, dužnik, ne podmiri dug o dospelosti njegovoj sve dotle nema stvarno nikakvog založnog prava i možemo govoriti samo o quasi-založnom pravu. Jer do tog prenosa hipoteke na novog hipotekarnog dužnika, mora se samo pretpostaviti postojanje glavnog duga. Sve do tog časa založno pravo nije virtuelno. Ono se budi časom prenosa na treće lice.

Nesto sličan je pravni odnos i u našem zemljišnoknjižnom pravu kod t. zv. kreditne ili kaucione hipoteke. Prema § 14 Zzk može se upisati hipoteka za tekući račun, za eventualnu potrebu naknade štete ili usled posloводства i to do najvišeg isnosa, „koji kredit ili odgovornost sme dostići“. U tim slučajevima postoji hipoteka a da još ne može postojati i osnovna tražbina, koju takva hipoteka štiti. Takva hipoteka postoji samo de nomine, jer se ne može realizovati ako nema osnovnog potraživanja, na koje se odnosi. Kod razdeobe kupovine takva hipoteka i neće doći u obzir, ako nije nastala osnovna tražbina.

Pravna priroda hipoteke sporna je u doktrini.²⁷⁶⁾ Dok je mnogi pisci smatraju založnim pravom samo na nekretninama, dotle drugi, naročito noviji pisci nalaze, da je pojam hipoteke danas mnogo širi, nego li ga je odredio § 448 o.g.z. Po tom naime §-u hipoteka založno pravo samo na nekretninama. Ipak je život i potrebe pravnog prometa, naročito potrebe realnog kredita skoro bitno izmenio ovo načelno razlikovanje između hipoteke i ručnog zaloga. Već u § 452 o.g.z. nalazimo mogućnost, da se skoro bitno odstupi od ovog pravila § 448 o.g.z. Prema § 452 o.g.z. može se založno pravo konstituisati bez depozicije vlasnika i na pokretnim stvarima, ako se one „fizično ne mogu predati iz ruke u ruku“. Praksa je ovu odredbu u interesu pravnog prometa i silom prilika razvila go-

²⁷⁶⁾ U rimskom pravu nije bilo nikakve sadržajne razlike između ručnog zaloga i hipoteke. Inter pignus et hypothecam tantum nominis sonus differt. Samo ih je ime dakle razdvajalo.

tovo do pravila da se založno pravo može konstituisati i na pokretninama bez depozicije svagda, gde bi to bilo na ekonomsku štetu dužnika, a verovniku ne bi donosilo nikakvu osobitu korist. Tako se norma § 425 o.g.z. stala primenjivati ne samo kod raznih glomaznih strojeva i sl., nego i kod stoke, kod strojeva za šivanje i sl. Za primenu te norme postavilo se pravilo, da kod depoziciranja treba paziti pored zahteva za bezbednosti verovnika i na ekonomsku stranu dužnika. Svakako da je takva praksa umesna osobito u današnje vreme teške ekonomske krize i kada depoziciju ni jedna stranka ne traži.

Drugi je izuzetak od pojmovnog određenja hipoteke iz § 448 o.g.z. zakonsko založno pravo zakupodavca na *invecta et illata* po § 1101 o.g.z. Novije je zakonodavstvo otišlo još dalje: hipoteku je u mnogo mobilisalo, a u izgledu su još jače i bitnije mobilizacije hipoteke.²⁷⁷⁾

Pojam hipoteke pretrpio je dakle bitnu korekciju, jer se hipoteka ne ograničava više samo na nepokretnine, nego se eto može konstituisati i na pokretnim stvarima.

Kod same hipoteke nije toliko važno da li se ona može konstituisati na pokretnim ili na nepokretnim samo stvarima, koliko što je ona zapravo po njenom sadržaju. Sadržajno ona daje obezbeđenje verovniku da će mu dug o dospelosti biti naplaćen. To daje i ručni zalag. Ali je kod hipoteke važna još i druga karakteristika — da ona ne depozicira dužnika-vlasnika iz držanja založene stvari. Ona je socijalna i ekonom-

²⁷⁷⁾ Pored zakonskih založnih prava, koja prećutno postoje i bez depozicije konstituisana je hipoteka na pokretnim stvarima kod nas Zakonom o javnim skladištima od 32 avg. 1930, kao varant za uskladištenu robu, Zakonom o vazdušnoj plovidbi od 22 febr. 1928 za aeroplane i vazduhoplove u opšte, Zakonom o unapređenju poljoprivrede od 6 sept. 1929, §§ 41 i 42 u pogledu uskladištenog žita poljoprivrednih zadruga, za pomorske brodove Zakonom od 30-II-1922, služb. nov. br. 251 i dr. Pokrenuto je pitanje hipoteka na stoci, koja je već u nekim zemljama uvedena (švajcarski građ. zak. § 885 i Uredba od 30 oktobra 1917, francuski zakon od 30 aprila 1906 god.)

ski pozitivnija od ručnoga zaloga, jer omogućuje dužniku da za trajanje zaloga i dalje iskorišćava stvari i možda upotrebom same stvari podmiri verovnika. To nedepoziciranje založnog dužnika čini glavnu osnovnu liniju hipoteke pored sigurnosti, koju pruža verovniku. Hipoteku treba dakle po tomu razlikovati od ručnog zaloga. Mnogi pisci ističu k tomu još jednu oznaku hipoteke — da je to t. zv. registarsko založno pravo, t.j. ono koje nastaje istom upisom u javne knjige. Ta oznaka ipak nije bitna, jer hipoteka u više slučajeva nastaje kod pokretnih stvari bez upisa u javne registre, koji kod nas za mnoge stvari još i ne postoje. S obzirom na nedepoziciju založnog dužnika treba hipotekom smatrati i zak. zal. pravo zakupodavca na *invecta et illata* ili zalaganje glomaznih stvari bez depozicije u smislu § 452 o.g.z. U tim slučajevima nastaje dakle hipoteka na pokretninama bez ikakvog upisa u javne registre.

Kod ustanove zemlj. knjiga nas naravno interesuje samo hipoteka koja se može konstituisati na nekretninama.

U zemlj. knjige dozvoljava se i upisuje hipoteka samo ako pored sposobnih objekata postoji za to i valjana isprava, u kojoj je naznačen pravni osnov za to sticanje. Taj pravni osnov mora biti naznačen čak i kod uslovnog stečenja hipoteke, kod samih predbeležbi (§ 43 Zzk.).

Hipoteku može zamoliti kako poverilac tako sam vlasnik zk. tela, odnosno suvlasnik, ako se radi o opterećenju njegovog idealnog dela. U pogledu poslovne sposobnosti stranaka važe opšte, napred istaknute odredbe.²⁷⁸⁾

²⁷⁸⁾ Vidi napred istaknuto kod legitimacije stranaka za upis. U ovom pogledu treba istaći poslovnu sposobnost zemljoradnika bez dovoljno zemljišta na području važnosti srbijanskog građ. sudskog post. Po t. 4 a § 471 srp. građ. sudskog post. zemljoradniku bez „naglavice“ nije zabranjeno opterećenje, nego samo otuđenje. Pitanje je da li će se ta njegova sposobnost prosuđivati s obzirom na t. 4 a § 471. srp. građ. sud. post. i kod opterećenja. Jer na kraju krajeva svako je zalaganje upereno i na otuđenje i to prinudnim putem, javnom prodajom. Trebalo

Pasivnu legitimaciju kod hipoteke može imati „knjižni prethodnik“; hipoteku dakle može dozvoliti onaj, koji je upisan već u zemlj. knjizi kao vlasnik zk. tela ili njegovog idealnog dela, odnosno kao imalac kojeg neosobnog, prenosivog knjižnog prava.²⁷⁹⁾ U zemlj. knjigu ne može se upisati hipoteka, koju je dozvolila osoba još neupisana u zemlj. knjigu, makar da je koliko god očito da će njeno pravo biti uskoro upisano u zemlj. knjigu. Izuzetno po § 822 o.g.z. može se protiv naslednika dozvoliti predbeležba²⁸⁰⁾ založnog prava, ako mu je nasledstvo već dosuđeno, ali još nije upisan u zemlj. knjigu.

I ako je založno pravo akcesorne prirode, ipak treba lučiti uzroke njegovog postanka, promene, ograničenja ili utruća od onoga za osnovni pravni posao, za potraživanje koje je založno pravo osigurava. Da založno pravo postane, da se promeni, ograniči ili ukine potreban je drugi pravni akt, koji ni identičan s onim koji je izazvao glavno potraživanje. Drugim rečima — za poštanak, promenu, ograničenje ili utruće založnog prava treba drugi pravni osnov, koji može biti različit od pravnog naslova osnovnog potraživanja.

Založno pravo na nekretninama nastaje dakle voljom stranaka, po odredbi zakona ili suda. Hipoteke su dakle ili voljne ili zakonske ili sudske. Voljom

bi dakle već u početku samog stvaranja hipoteke da se ispituje, da li je dužnik sposoban da raspolaže s njegovim imanjem, koje se namerava opteretiti s hipotekom. Ipak je ispravnije da se pri osnivanju hipoteke ne zalazi u raspravljanje tog pitanja. I bez obzira na to što zakon ne ograničava zemljoradniku bez „naglavice“ njegovu sposobnost opterećenjima nekretnina. U ovaj mah odlučnije su mogućnosti, koje u toku važnosti dotične hipoteke mogu nastati; jer taj zemljoradnik može izgubiti svojstvo zemljoradnika ili na bilo koji način može povećati imanje ili da mu se smanji porodica, na koju taj minimum otpada. U svakom od tih slučajeva za njega više ne važi zaštita iz t. 4a § 471 srp. građ. sud. post. i hipoteka važi potpuno.

²⁷⁹⁾ Hipoteku može dozvoliti svaki imalac neosobnog knjižnog prava, a ne samo vlasnik zk. tela, dakle pored vlasnika još i hip. verovnik uzufruktuar, poraboprimalac i realnopravni ovlašćenik.

²⁸⁰⁾ Poblježe o tomu vidi kod legitimacije za upis.

stranaka može se hipoteka osnovati svima pravnim poslovima inter vivos kao i mortis causa. Potrebno je ipak da izjava volje ima sve potrebštine isprave sposobne za uknjižbu ili barem za predbeležbu u zemlj. knjigu. Volja mora biti određena i jasna. Dopušteni su svi uslovi, koji nisu suprotni stvarno pravnom karakteru založ. prava. Ne može se dakle osnovati založno pravo na nekretnini pod suspenzivnim uslovom, odnosno vezano za naredni rok ili za koji neizvesni i budući događaj. U takvim slučajevima ne postoji još stvarnopravni, nego samo obezbedbeni odnošaj između stranaka. Može se osnovati založno pravo pod rezolutivnim uslovima. Sporna je pravna priroda hipoteke osnovane pod rezolutivnim uslovom, iza kako je taj uslov nastupio. Pretpostavlja se do brisanja takve hipoteke da postoji i osnovno potraživanje.

Hipoteka nastaje po sili zakona u onim slučajevima, koji su zemljišnoknjižnim ili drugim zakonima izričito²⁸¹⁾ predviđeni. Zakonskom se hipotekom zaista dira u osnovni princip zemlj. knjiga, u načelo upisa. U tim slučajevima nastaje knjižno pravo zaloga i ako nije upisano u zemlj. knjigu. To se protivi načelu upisa, ali su za to ovi slučajevi kao izuzeci ograničeni na najmanji mogući broj. U Zak. o zemlj. knjigama normirana je zak. hipoteka za troškove parnice i izvršenja (§ 16 Zzk), kada se odnose na realizovanje hipotekarne tražbine; nadalje na trogodišnje zaostale kamate (§ 17 Zzk.) i na trogodišnje zaostatke u periodičnim činitbama, doprinosima za izdržavanje i rente (§ 18 Zzk). Zakonska založna prava predviđena su u Zakonu o izvršenju i obezbeđenju, Stečajnom zakonu, Zakonu o neposrednim porezima i dr.

Sudska hipoteka nastaje odlukom nadležnog suda. U takvim slučajevima zk. sud ne sme ispitivati osnovanost ove odluke u materijalno privatnom pogledu. Ta hipoteka nastaje obično za slučaj sporova između stranaka, kada „knjižni prethodnik“ odriče ugovorenu privolu za stečenje hipoteke na njegovom

²⁸¹⁾ Kod zakonske hipoteke nema mesta analogijama.

dobru ili protiv njegove volje u postupku izvršenja i obezbeđenja.

Za dozvolu hipoteke treba da je u ispravi pored „posvedočenja“ same tražbine i pravni odnos za založno pravo.²⁸²⁾ Valjani pravni naslov treba kod založnih prava kako za uknjižbu²⁸³⁾ tako i za predbeležbu ležbu²⁸⁴⁾. Ne može se dakle steći založno pravo niti pod uslovom naknadnog opravdanja (predbeležbe) ako u ispravi nije istaknuta privola „knjižnog pret-hodnika“ ili ako nema sudske ili zakonske odredbe za postanak tražene hipoteke.⁸⁵⁾

²⁸²⁾ „Pravo zaloga odnosi se svagda na tvrdo iskanje, ali svako iskanje ne daje pravo da se steče pravo zaloga. Ovaj se naslov osniva u zakonu, u izreci sudčevoj, u pogodbi ili poslednjoj volji vlasnika“ (§ 449 o.g.z.).

²⁸³⁾ St. 2 § 26 Zzk.

²⁸⁴⁾ § 43 Zzk.

²⁸⁵⁾ U dosadašnjoj našoj praksi ne postupa se posvuda po odredbi §§ 26—43 Zzk. Tako na području srp. Građ. zak. dozvoljava se i dalje predbeležba založnog prava na osnovu menica i obveznica i ako nema u njima istaknutog pravnog. osnova. Takova postupanja opravdava se odredbom § 386 srp. Građ. sud. post. po kojoj se dozvoljava „priebeležba“ na osnovu menica i obveznica u opšte ako je protekao rok plaćanja duga. „Priebeležka“ je sadržajno isto što i predbeležba, jer se i kod „priebeležke“ u t. zv. intabulacionom protokolu založno pravo stiče samo pod uslovom naknadnog opravdanja. Kako se dakle na području važnosti srp. Građ. sud. post. založno pravo pod uslovom naknadnog opravdanja stiče bez da je za to potrebno dokazivati i pravni osnov, a pošto je „priebeležka“ po svom sadržaju isto što i predbeležba u zemlj. knjizi, to je praksa stala na stanovište, da je po § 368 srp. Građ. sud. post. moguće steći predbeležbu zal. prava bez isticanja pravnog osnova za zal. pravo. Ovo je stanovište međutim krivo, jer je Zakon o zemljišnim knjigama nasuprot srp. Građ. sud. post. kasniji i specijalan zakon, a naročito odredbe st. § 26 i § 43 Zzk, koje normiraju uslove za stećenje založnog prava pod uslovom naknadnog opravdanja. Odredba § 368 srp. Građ. sud. post. važi integralno na tom pravnom području gde još nisu uvedene zemljišne knjige. Na ostalom delu tog pravnog područja sa uvedenim zemlj. knjigama važi integralno Zakon o zemlj. knjigama i ostali zemljišnoknjižni zakoni, a po st. 3 § 145 Zzk danom stupanja ovog zakona na snagu prestaju važiti svi tomu suprotni zakoni i zak. odredbe. Na osnovu te norme ne važi više § 386 srp. Građ. sud. post. u pogledu sticanja zal. prava upisima u zemlj. knjigama, jer je za to merodavan samo Zzk i ostali zemljišnoknjižni zakoni.

Ne može se dakle dozvoliti ni predbeležba prava na osnovu menica, izvoda iz tekućeg računa, izvoda iz trgovačkih knjiga u opšte ili obveznica sa proteklom rokom plaćanja, ako u tim ispravama nisu označeni i pravni osnovi za založno pravo.

Kako je danas najčešći slučaj kreditiranja na osnovu menica, to je za osiguranje meničnog kreditiranja upisom u zemlj. knjigu uobičajeno u praksi da se kod istavljanja menične obaveze na samoj menici istavi klauzula intabulandi. Ta privola na opterećenje nekretnina može se dati ili prilikom potpisivanja kao dodatak ranijemu tekstu i prednjim obavezama ili se može umetnuti u sam tekst menične obaveze, u tekst menice. U takvim slučajevima obavezan je založnopravno svaki kasniji potpisnik menice, jer on preuzima svojim potpisom svu obavezu, koja proizlazi iz prednjeg sadržaja menice. Kako za predbeležbu (po § 42 Zzk) nije potrebno da u ispravi bude tačna oznaka zemljišta ili prava na koje se odnosi tražena predbeležba, to će se kod ovakvih izjava na menicama založno pravni osnovi moći isticati sasvim općenito, kao n. pr. „zalažući sve moje nemine“ ili „jamčeći mojim imanjem“ i sl. U takvim slučajevima može se zatražiti na osnovu takve menice na bilo koje zemljišnoknjižno telo kojega meničnog dužnika.

Drugo je pri tomu pitanje, da li se ovakovo za-

Ovo se ograničenje ipak ne odnosi na one priebeležke, koje su prema § 368 srp. Građ. sud. post. već pravovaljano stečene i koje se zateknu pri „prvom“ osnivanju zemlj. knjiga na tom pravnom području. Kako se po § 40 Zozk u zemlj. knjigu u ovom pogledu imaju uzimati u obzir stečena prava, to će se naravno to sticanje stvarnih prava morati prosuđivati po odredbama dosadašnjih zakonskih propisa; tako zadržava svoju pravnu snagu ona priebeležka koja je pravovaljano stečena po odredbi § 368 srp. Građ. sud. post. i pretvara se u predbeležbu zemlj. knjizi bez da je za to potrebno istaći pravni naslov zal. prava. To se međutim ne odnosi na ona sticanja posle dana otvaranja zemlj. knjige (v. § 36 Zozk). Od tog momenta važe u pogledu sticanja, promene, ograničenja i utruća knjižnih prava isključivo i samo propisi zemljišnoknjižnih zakona

ložnopravno jemstvo protivi biti meničnog obvezivanja i menice u opšte. Svakako da se ovakvi dodaci u meničnopravnom pogledu moraju smatrati kao da i ne postoje. Oni nemaju nikakva uticaja na valjanost ili nevaljanost menične obaveze, ako sama menica odgovara svim uslovima propisanim za njezinu valjanost. S obzirom na samu menicu takovo je zalaganje nekretnina ima smatrati „pro non scripto“. Drukčije je međutim ako pogledamo da li takova izjava ima pravne važnosti. Tim je izjavama njen autor hteo da obaveže svoje nekretnine kao jemstvo za izvestan menični dug. Kako za takvo zalaganje nisu propisane neke osobite formalnosti kao za menice, pa mogu biti dane u svakoj vanjskoj formi, samo ako su ispunjeni uslovi po zak. o zemlj. knjigama, ako su te izjave stvarna volja njihovih autora, one ne gube svoju pravnu snagu samim time što su istavljene na menici. Za njihovu pravnu važnost ta je činjenica sasvim bez važnosti. Glavno je da se u njima jasno vidi nesumnjiva volja za obvezivanjem nekretnina dužnikovih. Ako takve izjave ne važe u meničnopravnom, važe one u založnopravnom pogledu i moraju se uzeti u obzir.

Ne protivi se načelu preglednosti i specijalnosti upisa to što ovi menični obveznici daju privolu za upis zal. prava općenito na celo nepokretno imanje. U tim slučajevima može verovnik da bira da li će zahtijeti predbeležbu na jednom ili na svim zemljišnoknjižnim telima dotičnog obveznika. Založno se pravo može upisati samo za brojnu određenu novčanu svotu. U koliko osnovno po traživanje nije izraženo u novčanom iznosu, ono se mora prethodno pretvoriti u novčanu protuvrednost tog potraživanja. Ako se potraživanje sastoji u zahtevu na alikvotni deo doprinosa izvesnog zk. tela, tada će sud morati odbiti upis založnog prava za to, jer je iznos neodređen. Ne može se dopustiti ni upis založnog prava na osnovu vrednosnih papira, čija vrednost nije tačno utvrđena. Nasuprot tomu ne protivi se zahtevu specijalnosti hipoteke ako se upiše zal. pravo za po-

traživanja u stranoj valuti. U tim će slučajevima biti zadaća kasnije rasporednog ročišta i rešenja u postupku izvršenja da se ustanovi tačna protuvrednost strane valute, kojim je odnosno zk. telo bilo opterećeno.

Hipoteka se dakle može upisati i za potraživanja u stranoj novčanoj vrednosti. Krivo je stanovište²⁸⁶⁾ da je upisivanje hipoteke sa stranim novčanim vrednotama protuzakonito i protivno osnovima zemlj.

²⁸⁶⁾ Nuzgred napominjemo da tomu protivno stanovište zastupa M. Bartoš u svojoj raspravi „Hipoteka u stranom novcu“ u „Arhivu za pravn. i društ. nauke“, knj. XXV br 3 str. 196—198. On tu kaže da se upisivanje hipoteke sa stranim valutama protivi zakonu i osnovnim načelima zemlj. knjige naime da protiv toga govore: 1) sam duh ustanove hipoteke i regulisanje javnog kredita, 2) međunarodno pravilo „le lieu de paiement determine la monnaie“, dakle t. zv. lex loci solutionis i 3) načelo osiguranja međunarodnog kredita.

Ovo je pogrešno jer niti se tomu protivi duh hipoteke, ni regulisanje javnog kredita.

Zemlj. knjiga karakterisana je naročito odredbom §a 83 Zzk, da se upisi u zemlj. knjigu imaju po pravilu obavljati ua molbu zainteresovanih stranaka. I ako se iz javnih interesa pazi na tačnost zemlj. knjiga ipak je neosporno da je zemljišnoknjižno pravo najvećim barem delom privatnopravnog karaktera da u tomu odlučuju traženja stranaka. Država se ne meša u privatnopravne odnose građana, ako zato ne postoji neki osobiti i važni razlog. Bit i duh hipoteke govori sasvim suprotno od onoga, što u toj raspravi ističe dr. M. Baroš. Hipoteka je po svojoj pravnoj prirodi privatnopravnog karaktera, odnosi se na privatnopravne interese i onda kada u obliku sudske i zakonske hipoteke ide za zaštitom javnopravnog interesa n. pr. da se podmiere dužna javna davanja kao što su porezi, trogodišnji dažb. zaostaci zemljišnoknjižnog ovlašćenika. Naročito je jasan privatno pravni karakter hipoteke kod ugovornih hipoteke. Ako se dakle desi da stranke ugovore izvestan pravni posao, koji žele osigurati u kojoj stranoj, stabilnoj valuti, tada sud nema prava da zadire u taj privatnopravni odnos i da odriče strankama pravo ugovaranja stabilizacije njihovih odnosa i obaveza u izvesnoj stranoj valuti. Tražiti od tih stranaka da njihovo glavno potraživanje, n. pr. menični dug u dolarima pretvaraju pri upisu hipoteke u dinare značilo bi u najmanju ruku zadiranje u opravdane pravne interese tih stranaka.

Društvo nema nikakva interesa ni opravdanja da zadire u privatno pravnu sferu onde, gde za to nema opšte osnovane potrebe. Tražiti od ovih stranaka da menjaju njihov ugovor o isplati, znači ići protiv interesa tih stranaka, a bez da se isto društvo koristilo. Jer pri tom prinudnom pretvaranju nije

knjige. Za upise hipoteka važno je samo to da ona bude tačno određena u novčanom iznosu. Time je već izražena dovoljno i količina i kakvoća opterećenja odnosnog zk. tela. Iz upisa hipoteke sa stranom valutom može uvek svako ustanoviti sa kojim je iznosom to dobro opterećeno. Pitanje je da li se hipoteka može dozvoliti i za potraživanja u valutama, koje inače nisu uobičajene. U tom pogledu mora važiti pravilo da ta valuta ima pretstavlja izvesnu, makar i minimalnu vrednost, kako bi svakidani interesent uvek lako po dnevnom kurzu ili vrednosti toga novca lako mogao ustanoviti opterećenje tog dobra. Ne može se međutim dozvoliti hipoteka za potraživanja u predmetima, koji su nekada bili sredstvo plaćanja, a danas predstavljaju samo dragocenosti s nestabilnim cenama, tako da se ne može ustanoviti njihova opšta vrednost. Tako n. pr. kod starih zlatnika, koji su stavljeni izvan prometa i sl.

isključeno da bi koja od stranaka pretrpela štete s obzirom na kasnije promene berzanskih kurseva. Nije dakle u duhu ni biti hipoteke da se iznos potraživanja upisuje isključivo u domaćoj vrednosti.

Oдавде je jasno da je baš u interesu čvrstine međunarodnog kredita da se strane valute ne pretvaraju nepotrebno u tuzemnu novčanu vrednotu, jer ne samo da kraj toga nema željene stabilnosti osnovne obaveze, nego nema ni za stranke inostrance precizne preglednosti. A kad govorimo o međunarodnom kreditu svakako da moramo najpre njih imati pred očima.

Protiv upisivanja strane valute kod hipoteka ne govori ni t. zv. *lex loci solutionis*, jer se mora uzeti da je hipoteka akcesorno pravo i da vrlo često i ne dolazi do realizacije potraživanja prinudnim putem. Hipoteka je više sredstvo osiguranja nego li sredstvo namirenja za osnovno potraživanje. Ona služi kao jemstvo da će dug o dospelosti biti namiren. Ne mora dakle uvek doći do prinudne javne prodaje it.d.

Protiv gornjeg stanovišta govori i odredba § 14 Zzk. U njoj je reč samo o novčanoj određenosti hipoteke. Ako zakon izričito ne predviđa neka ograničenja, ne mogu se ona stvarati samovoljnim restriktivnim tumačenjem te norme. Da je ovo tačno proizlazi iz same zadaće zemlj. knjiga, koje služe regulisanju pravnog prometa dobrima i u opšte pravnoj sigurnosti. A pravni promet najmanje trpi neke formale i ine stegе, osobito ako ih zakon nije izričito predvideo. Kada se u § 14 Zzk nije ništa reklo u pogledu novčane vrednote hipotekarnog potraživanja, to znači da se pri tomu nije mislilo na neke ogra-

Hipoteka proteže se dez ikakvog posebnog utanačenja i na trogodišnje kamatna zaostatke i to bez obzira da li su upisani u zemlj. knjigu ili nisu²⁸⁷) kao ia na troškove parnice i izvršenja. Kod ovih parničnih troškova treba razlikovati da li se radi o hipotekarnoj ili kojoj drugoj petitornoj parnici. Osiguranje iz upisane hipoteke proteže se samo na one troškove parnice i izvršenja, koji se odnose na realizaciju osnovnog potraživanja i to iz odnosne hipoteke. Samo u tom slučaju smatraju se ovi troškovi kao pripateci dotične hipoteke i ne moraju se posebno osiguravati upisom nove hipoteke u zemlj. knjigu.

Predmet hipoteke može biti kao celo zemljišno-knjižno telo, tako i njegov idealni deo, ako se radi o opterećenju suvlasničkog idealnog dela. Isto se tako može hipotekom opteretiti i sam servitut poudouživanja i ako je to dosta sporno.

Rimsko je pravo poznavalo t. zv. generalnu hipoteku, koja se prostirala na sav dužnikov imetak. Prema našem načelu specijalnosti upisa u zemlj. knjigu, takva hipoteka kod nas nije dopuštena.

ničenja. Da je to tačno vidi se iz odredbe § 132 Pzk, a naročito st. 5 tog §-a, gde se izričito govori o upisima koji glase „na drugu koju, a ne na dinarsku valutn“. U takvim slučajevima, određuje ovaj § Pzk, nisu dopuštene kratice, kao što su Kč., Fr., Lit. i sl.

Istina, u stavu 2 § 132 Pzk. naređeno je da će se kod hipoteke sa stranom valuti morati „u stupcu za iznose povući dve zaključne crte posle poslednjeg upisa, a ispod toga staviti oznaka dinarske valute“. Ovo međutim ne znači i zabranu upisivanja hipotekarnih iznosa u stvarnoj valuti, jer ceo § 132 Pzk jasno potvrđuje mogućnost takvih upisa. Pretvaranje hipotekarnih iznosa stvarne valute u dinarsku služi samo za bolju orijentaciju, a konstitutivno važi samo upis hip. iznosa u ugovorenoj, stranoj valuti. Pretvaranje tog hip. iznosa u dinarsku valutu ima dakle sasvim sporedan karakter. Kod realizacije hipoteke odlučan je upis ugovorene valute, a ne izbačeni, približno napomenut iznos u din. valuti.

²⁸⁷) Kamatni zaostaci stariji od tri godine mogu se osigurati samo upisom u zemlj. knjigu (st. 1 s 14 Zzk) i ne pripadaju, ako nisu upisani.

Posebne su vrste hipoteke: spomenute već kauciona i kreditna,²⁸⁸⁾ nadalje zajednička ili simultna hipoteka.

Zajednička hipoteka nastaje dispozicijom stranaka,²⁸⁹⁾ ili po odluci vlasti. Za njen postanak ne treba nekog posebnog naročitog pravnog osnova. Zajednička hipoteka nastaje ako se za jednu te istu tražbinu založi više zemljišnoknjižnih tela (§ 15 Zzk). U takvim slučajevima za taj dug jamče solidarno sva založena zk. tela i hipotekarni verovnik ovlašten je da prema njegovom nahođenju sam odabere iz koje će hipoteke prodajom namiriti. Svako je zk. telo samostalno obvezano za celo osnovno potraživanje. Sve zajedno veže njihova zajednička pravna svrha — da služe za osiguranje i za namirenje osnovnog potraživanja, ako ono o dospelosti ne bude podmireno.

Sporno je da li kod zajedničke hipoteke imamo jednu ili više hipoteka. Prema zakonskom stanovištu postoji samo jedna, „zajednička“ hipoteka (§ 15 Zzk). Ipak izgleda postoji ne jedna, nego više hipoteka, koje su sve vezane zajedničkom pravnom svrhom i za to nam se prikazuju kao jedinstvenost. Svaka od ovih hipoteka pored sve zajedničke, unutarnje veze s obzirom na solidarno jemstvo za izvesni dug, ipak pretstavlja posebnu pravnu celinu, koja može imati i kao hipoteka svoju zasebnu pravnu sudbinu. I ako je kod zalaganja važna namera da se za osiguranje izvesnog potraživanja obaveže neka nekretнина, ipak je važan i sam objekt tog obvezivanja. Založno je pravo upravo i istaknuto u ovlaštenju da se može prodati odnosni založni objekt i odatle namiriti za glavni dug. Baš to ovlaštenje na takvo podmirenje i iscrpljuje bitnu sadržinu založnog prava. Koliko god ima objekata zal. prava,

²⁸⁸⁾ Kreditna i kauciona hipoteka ne može se pretvarati u obične hipoteke ni sporazumom stranaka.

²⁸⁹⁾ Simultana hipoteka može nastati i povodom zemljišnoknjižne dobe, kada se od hipotekom opterećenog zk. tela otcepi koja parcela i za nju otvori novi zk. uložak.

koliko god ima zaloga, toliko ima i ovlaštenja da se taj zalog proda i odatle podmiri verovnik. Koliko god ima dakle zaloga, toliko postoji i založnih prava. I ako je dakle u § 15 Zzk istaknuta jedinstvenost ismultane hipoteke, mi stvarno imamo fingiranu, jedinstvenost više hipoteka, koje su međusobno vezane samo istom pravnom svrhom. Da postoji više, a ne samo jedna hipoteka vidi se i odatle što poverilac može da se namiri prodajom bilo koje hipoteke i ne mora tražiti podmirenje iz cele zajedničke hipoteke, t. j. od skupa više ovakvih hipoteka.

Kod zajedničke hipoteke označuje se zk. uložak kao glavni, a ostali kao sporedni zk. ulošci. Koji će se zk. uložaka smatrati glavnim, a koji sporednim ulošcima odlučuje prvenstveno sama stranka. Ako stranka nije odredila, tada će se po zvan. dužnosti kao glavni zk. uložak naznačiti onaj uložak, koji je u molbi naveden na prvom mestu, a ostali kao sporedni (st. 1 § 116 Zzk). Ovo isticanje razlika iz među glavnog i sporednih zk. uložaka kod zajedničke hipoteke nema nikakav poseban pravni značaj nikakvu posledicu u pogledu sticanja, promene, organičenja ili utrućea prava hipoteke, već je to važno samo radi preglednosti upisa prava na toj zajedničkoj hipoteci.

Prema § 121 Zzk imaju se sve zk. molbe u pogledu zajedničkog zal. prava ponositi onom zk. sudu, kod kojega se nalazi glavni uložak, a prema knjižnom stanju kod tog glavnog uložka prosuđuje se i pravno stanje te zajedničke hipoteke. Isto tako „sve promene, koje se na zajedničkom založnom pravu imaju učiniti prenosom, ograničenjem, opterećenjem, brisanjem ili na drugi koji način, upisaće se samo u glavnom ulošku“ (st. 1 § 122 Zzk). Upisi takvih promena kod gl. uložka i pravno važi kao da je izvršen i kod sviju pojedinih, sporednih uložaka; „ali delimično ili potpuno brisanje zajedničke hipoteke ima se upogledu svih hipotekarnih predmeta zabeležiti također u svima sporednim ulošcima, a

brisanje založnog prava u pogledu pojedinih sporednih uložaka također u tim ulošcima“ (st. 2 § 122 Zzk).

Zk. sud glavnog uložka nadležan je za rasmatranje sviju zk. molbi, koje se odnose na zajedničku hipoteku. Ako se izbriše hipoteka u glavnom ulošku i usled toga koji od sporednih uložaka postane glavnim (§ 123 Zzk), tada će se sudu ovog novog glavnog uložka podneti sve zk. molbe, „o kojima se ne može više rešavati zbog toga, što je založno pravo glavnom ulošku već izbrisano“ (st. 2 § 124 Zzk).

Za prvenstveni red zajedničke hipoteke mero-davan je kod svakoga hipotekarnog predmeta trenutak, kada je molba za dozvolu upisa stigla onomu zk. sudu, u čijim je knjigama izvršen upis“ (§ 120 Zzk). Kod naknadnog pretvaranja kojeg sporednog uložka u glavni međusobni prvenstveni red određuje se prema času u kojem su zk. molbe stigle zk. sudu predašnjeg glavnog uložka (st. 2 § 124 Zzk).

Naročita je osobitost hipoteke da se ona može brojno t. j. delimično prenositi (st. 2 § 13 Zzk). Ako se optereti cela hipoteka ili samo jedan njen deo novim založnim pravom, tada nastaje podzaložno pravo. Ono je po sadržaju istovetno sa samom hipotekom, makar da se direktno ne odnosi na zemljište, nego na založenu hipoteku, odnosno na onu vrednost, koja kod raspodele kupovine pri javnoj prodaji založnog objekta otpada na založenu hipoteku, na predmet dotičnog podzaložnog prava. Podzaložno se pravo međutim ipak, makar sporedno, preko založne hipoteke odnosi na založno zemljišnoknjižno telo.²⁹⁰⁾

Podzaložno se pravo može dozvoliti samo pod pretpostavkom da nije brisana založena hipoteka. Sporedno je pri tomu da li je osnovno potraživanje već podmireno. Ako na hipoteci u času traže-

²⁹⁰⁾ Podzaložno je pravo, po njegovom sadržaju, zaista samo zalaganje hipoteke, ali se u krajnjoj liniji odnosi svagda na samu nekretninu, iz koje će se o dospelosti podmiriti. Ipak je to pravo ovisno o sudbini osnovne hipoteke.

nog brisanja postoji upisano podzaložno pravo, tada će se brisanje hipoteke dozvoliti samo pod uslovom da to brisanje ne utiče na postojeća prava. (§ 58 Zzk).

S obzirom na akcesornost pravne prirode hipoteke i po načelu upisa, po kojemu hipoteka važi bez obzira da li je osnovno potraživanje podmireno ili nije, sporno je da li se može realizovati hipoteka posle podmirenja osnovnog potraživanja. U takvim slučajevima redovno ne može se realizovati hipoteka i ona de facto nema ni svrhe ni sadržaja. Za njeno postojanje treba pretpostaviti da osnovno potraživanje i dalje postoji. Međutim ako je hipoteka prenesena na treću osobu, koja je s obzirom na raniju isplatu osnovnog potraživanja u dobroj veri, tada ova hipoteka važi u punoj meri, bez obzira na to da li je glavni dug isplaćen ili nije.

Hipoteka kao knjižno pravo ne zastaruje. Ona važi sve dotle dok se ne briše iz zemlj. knjige. Odatle se ne može reći da je amortizacija neki poseban način utrućuća hipoteke. I kod amortizacije hipoteka utrnjuje tek ispisom, brisanjem iz zemlj. knjige. Poništenje ili amortizaciju hipoteke može kod zemljišnoknjižnog suda zatražiti hipotekarni dužnik ako je proteklo najmanje trideset godina od uknjižbe hipoteke, odnosno ako ima kasnijih upisa na osnovu te hipoteke,²⁹¹⁾ tada po isteku 30 godina od tog po- i ako nije moguće iznaći ni same knjižne ovlašćenike a ni njihove pravne naslednike i ako za sve to vreme nisu podignuta ni glavica ni kamate, niti da se pravo iz te hipoteke ma na koji način ostvarilo. (§ 128 Zzk).

Zemljišnoknjižni sud izdaće javni proglas povodom tog traženja (§ 129 Zzk). U tom će se proglasu

²⁹¹⁾ Amortizacija hipoteke jedini je slučaj, gde se kod upisa može govoriti, makar i u prenesenom smislu, o zastari knjižnog prava.

U VI oteku Zzk govori se o amortizaciji „hipotekarnih tražbina“, no pod tim treba u ovaj mah podrazumevati same hipoteke.

označiti kako sama uknjižba hipoteka, sa svim svojim kasnijim upisima, koji se na nju odnose, a isto tako istaći će se i rok od godinu dana za prijavu zahteva s obzirom na traženu amortizaciju, pa će se označiti i poslednji kalendarski dan toga roka (§ 130 Zzk) Proglas će se objaviti na uobičajeni način u mestu suda i službenim novinama za oglašivanje tog suda a po potrebi može se objaviti i u kojim inostranim novinama.

Protiv tražene amortizacije podneseni prigovor obustavlja amortizacioni postupak. Ako je naime prigovor podnesen u otvorenom roku (§ 130 Zzk), tada će zk. sud rešenjem izvestiti stranke, odnosno molioca amortizacije da može putem parnice izdejsstvovati odluku o traženoj amortizaciji.

Ako je proglasni rok protekao bez prigovora, tada će zemljišnoknjižni sud na ponovno traženje molioca rešenjem dozvoliti amortizaciju uknjižbe kao i sviju kasnijih upisa, koji se odnose na ovu uknjiženu hipoteku i odrediće se ujedno njihovo brisanje (§ 131 Zzk).

Kod osnivanja zemlj. knjiga amortizirati će se hipoteke, kod kojih nominalni iznos osnovnih trbina, bez obzira na eventualne sporedne pristojbe ne prelazi stotinu dinara i ako je od uknjižbe prošlo barem 15 godina. U takvim slučajevima ove se uknjižbe iz starih zemlj. knjiga prenašaju u novu samo po predlogu kojeg ovlašćenika ili ako ih dužnik izričito priznaje (st. 3 § 33 Zzk).²⁹²⁾

3. Služnosti

Služnost²⁹³⁾ je stvarno pravo na tuđoj stvari,²⁹¹⁾ po kojem pravu može ovlašćenik tu stvar da na određeni način upotrebljava ili uživa. To je ovlašćenje

²⁹²⁾ Nemački Građanski zakonik poznaje četiri vrste hipoteka, i to: hipoteku u užem smislu reči, osiguravajuću hipoteku, zatim zemljišni i retni dug. Hipoteka (§ 1113 BGB.) i osiguravajuća hipoteka (§ 1184 BGB.) pretpostavljaju izvesnu osobnu tražbinu, dočim zemljišni dug (Grundschuld — § 1191 BGB.) kao i retni dug (Rentenschuld — § 1199 BGB.) ne trebaju takve pretpostavke za njihovo postojanje. Hipoteka

apsolutno, jer ovlašćenik može čak i samom vlasniku zabraniti mešanje u njegovu pravnu sferu. U istom smislu, makar i negativno, određen je pojam služnosti u § 472 o. g. z. Služnosti dakle ograničavaju vlasnika u njegovom pravu raspolaganja s njegovom stvarju. On usled toga mora da trpi ili da propušta nešto što inače ne bi bio dužan trpiti ili propuštati da čini. Kod služnosti se od vlasnika nikada ne može tražiti da nešto on sam čini. Servitus in facienda consistere nequit. U tome i jeste osnovna razlika između služnosti i realnih tereta. Dok je kod služnosti vlasnik dužan da nešto trpi ili da propušta činiti nešto, što izvire iz njegovog prava, dotle kod realnih tereta obvezana osoba mora vršiti izvesne radnje i činjenja. To je izričito navedeno i u § 482

Zemljišni i retni dugosnivaju se ored upisa u zemlj. knjige još i izdavanje posebnih pisama (Hypotheken, Grundschuld i Rentenbriefe), koji su prenosivi i na treće osobe. Jedino se kod osiguravajućih hipoteka ne izdaje nikakva isprava.

U nemačkom priv. pravu provedena je mobilizacija hipotekarnog kredita do maksimuma. Pomenute hipotekarne isprave mogu se nesmetano dalje prenositi, da često kao neke vrste papiri od vrednosti kolaju od ruke do ruke i mogu zameniti i samu menicu. Mobilizacija hipotekarnog kredita dosegla je dotle, da se izdavanje ovakvih prenosivih isprava može ograničiti samo izričitim upisom u zemlj. knjige (§ 11 Ove hipotekarne isprave mogu se i deliti, pa u prometu važe i kolaju kao samostalne i neovisne hipotekarne zadužnice (§§ 56—70 Zemljišnoknjižnog reda od 24-III-1897 g.).

²⁹³⁾ Vidi: Bartsch, Oesterr. Grundbuchsrecht, str. 181, Stubenrauch, op. cit., 1. str. 681, Krainz-Pfaff, Syst. 1, str. 715, Neuhold-Oster. Grundbuchswesen, Wien 1904, str. 79 i sl. Schönnemann-Servituten, 1886, E. Hoffman, — Die Lehre von Servituten nach d. röm. Rechte, 2 sz., Sintenis, Syst., 1, § 57, Rušnov, op. cit., 1, str. 595, L. Marković, Stvarno pravo str. 340, Košutić M. Grunt. pravo, str. 285, moj Komentar zemljišnoknjižnih zakona, str. 44 i sl.

²⁹⁴⁾ Kao stvarno pravo na tuđoj stvari služnost se razlikuje od zal. prava po tomu što nije akcesorno i što ne dira u suštinu prava kao zal. pravo prodajom, a od emfiteuze i superficiesu u tomu što nikad ne iscrpljuje pravo vlasništva, jer je to pravo uvek prema služnosti glavno i osnovno. V. Windscheid, op. cir., I str. 568 i sl.

o. g. z.²⁹⁵) Trošak oko izrađivanja poslužne stvari snasa povlašćenik, jer su i njegove koristi iz ovog ovlašćenja (§ 483 o. g. z.). Od tog pravila nije izuzetak ni slučaj kada je vlasnik opterećenog dobra ujedno i suovlašćenik, jer i njega radi toga tereti dužnost suizdržavanja poslužne stvari. No u tom slučaju ne postoji služnost, jer nemini res sua servit Vlasnik u tom slučaju vrši samo njegovo vlasničko pravo korišćenja s tom stvarju.²⁹⁶)

Povlašćenik ne može služnost²⁹⁷) na drugog preneti ili razdeliti ju na delove ili opet razlučiti u od poslužnog objekta, pa preneti na drugu stvar ili drugu osobu (§ 485 o. g. z.). Povlašćena osoba može upotrebljavati svoje pravo samo tako da čuva supstanciju (suštinu) same poslužne stvari. Služnost po svom pojmu označuje vezanost neke osobe ili objekta, a u pozitivnom smeru znači ovlašćenje na nešto nasuprot obvezanoj osobi ili stvari. Službenošću se pravo vlasništva ne ukida nego samo ograničava i to totalno ili parcijalno, već prema obimu ovlašćenja ovlašćenika iz služnosti. Kako služnosti skućuju pravo vlasništva, s time ujedno i umanjuju vrednost objekata, naređeno je u § 484 o. g. z. da se služnosti „ne... mogu raširivati, dapače treba ih stezati“. Svako servitutno ovlašćenje treba dakle restriktivno tumačiti.

Služnosti su afirmativne ili negativne, prema tomu da li tim pravom povlašćena osoba može tuđu stvar u izvesnom smeru upotrebiti ili je vlasnik poslužnog dobra resp. obveznik dužan da nešto trpi „što inače kao vlasnik ne bi morao trpeti“ (§ 475 o. g. z.).²⁹⁸)

Pozitivne služnosti daju ovlašćeniku pravo na izvesnu činitbu, a obavezuju vlasnika poslužnog

²⁹⁵) Unger navodi da je u toj normi ujedno sadržan i izuzetak od gornjeg načela za užitak (System, 1, str. 517, prim. 25).

²⁹⁶) Windscheid, op. cit., 1, str. 570, prim. 3.

²⁹⁷) Značenje proizlazi iz same etimologije ove reči.

²⁹⁸) Između afirmativnih i pozitivnih služnosti nema razlike. To su samo dve razne oznake za ista prava.

dobra da to trpi. Kod negativnih služnosti ovlašćena stranka može svakomu da zabrani ponašanje protivno njegovom ovlašćenju, a vlasnik je obavezan da u određenim slučajevima ne upotrebljava svoje pravo, dakle da propušta izvesna ovlašćenja, na što bi inače imao prava.

Služnost može pripadati jednoj ili više osoba zajednički, u kom slučaju sačinjavaju imovinsku zajednicu. Pored pravnog jedinstva zk. tela služnost može biti upisana i na određeni deo zk. tela.²⁹⁹) U tim se slučajevima upisuju i prostorne granice.

Najvažnija je razdeoba služnosti na osobne (personalne) i zemljišne (predijalne). Osobne služe interesima pojedinih ovlašćenika (§ 473 o. g. z.), a predijalne interesima izvesne nepokretnosti (§ 477 o. g. z.). Osnovna je karakteristika sviju služnosti da su stvarne i prema tomu apsolutne. Osobito kod zemljišnih služnosti očito je da se ovlašćenje odnosi neposredno na samu nekretninu bez obzira na osobu sadanjen imaoća tog prava. Na osobu predijalne se služnosti odnose samo kao na nosioca prava i dužnosti iz ovog pravnog odnosa.³⁰⁰)

Osobne su služnosti nenasledive i neoutdive,³⁰¹) te su neraskidivo vezane za osobu ovlašćenika, pa prestaju dakle njihovom smrću. Svakako sam fakat smrti još ne izaziva prestanak služnosti kao knjižnih prava, jer kao takva ona prestaju samo brisanjem iz zemlj. knjiga. Ali kako usled smrti njihovog ovlašćenika nemaju više svojih subjekata, te prava nisu više ni virtuelna. Nasuprot tomu, predijalne služnosti, izuzevši t. zv. nepravilne ili prividne služnosti iz § 479 o. g. z., trajne su, jer se odnose na svakidanjen vlasnika.

²⁹⁹) § 12 Zzk.

³⁰⁰) Servitus praedio debetur, fundus fundo servit, 1.23 § 2,3, D, de S. P. R., 8, 3, (Windscheid, op. cit., 1, str. 573).

³⁰¹) Izuzetno od ovog pravila § 485 o. g. z. od osobnih služnosti prenosivo je izvršenje prava iz plodoužitka, jer se ono sastoji u ubiranju izvesne koristi od tog prava. Takav izuzetak supstituira i § 1257 o. g. z.

Predijalne se služnosti dele na kućne i poljske, već prema tomu kakvo je gospodno zemljište, t. j. da li je kuća ili zemljište. U zakonu (§§ 475 i 476 o. g. z.) su predijalne služnosti samo primerice navedene, jer se kao zemljišna služnost ima smatrati svako pravo na tuđoj stvari s pravom koristiti se tom stvarju ili ju upotrebljavati, osobito kada je to pravo „skopčano s posedom zemljišta da se ovo korisnije zgodnije može upotrebiti“ (§ 473 o. g. z.). Takvih slučajeva ima veliki broj i unapred se ne mogu jednom za svagda određivati. Nasuprot tomu osobne su služnosti nabrojane, dakle strogo i izričito određene (§ 478 o. g. z.). U tomu ne može biti analogije. To su pravo porabe, stana i uživanja. Najvažnije je uživanje, koje u sebi uključuje pravo na upotrebu stvari kao i pravo na plodove stvari. Uživalac mora čuvati suštinu stvari, ne sme je samovlasno prepravljati i davati joj drugi oblik; on odgovara za svaku štetu nastalu na stvari, kada nastale izvan redovitog upotrebljavanja stvari; uživatelj nema prava na plodove, koji nastaju neredovito, t. j. izvan uobičajene upotrebe dotične stvari kao što je n. pr. nalaz blaga (§ 511 o. g. z.) i sl. Uživatelj mora postupiti kao dobar domaćin, da nad dotičnom stvari bdi quam in suis rebus (§ 513 o. g. z.).

Služnost porabe sastoji se u pravu služenja s izvesnom stvarju bez prava na njezinu suštinu (§ 540 o. g. z.). Dokle uživatelj može stvar upotrebljavati „bez svakog ograničenja“ (§ 509 o. g. z.), te ima pravo i na plodove stvari, dotle kod porabe ovlašćenik ima pravo samo na ličnu upotrebu stvari bez prava na njene plodove i samo utoliko, ukoliko se stvar kao takva daje upotrebljavati. Opseg prava porabe nasuprot uživanju manji je. Pravo porabe ne može se u opšte prenositi, dočim se izvršenje prava uživanja može prenositi.

Osobne su služnosti izričito navedene u § 478 o. g. z. Ne mogu se dakle smatrati kao osobne služnosti bilo koja prava slična tim pravnim odnosima, ako nisu navedena u pom. normi. Rušnov međutim

misli da to nabranje osobnih služnosti nema restriktivni karakter. On time misli na razne faze i oblike osnivanja osobnih služnosti ex contractu na t. zv. nepravilne i prividne služnosti. Ipak su pomenute tri osobne služnosti glavne linije, u kojima se mogu kretati ugovaranja stranaka. Nove vrste stranke ne mogu stvarati, a niti se takvi novi pravni oblici mogu upisati u zemlj. knjigu. Gde zakon nešto taksativno nabraja, tu znači da je od primene ovog propisa hteo isključiti sve ono što nije izričito navedeno.

Pravo služnosti kao i ostala knjižna prava nastaje, menja se ili utrne samo upisom u zemlj. knjigu. Krivo je stanovište da pravo služnosti postoji i ako to nije upisano u zemlj. knjigu. U tim slučajevima može se govoriti samo o pravnom ovlašćenju da se to pravo steče, promeni, ograniči ili ukine, ali ne i o samom stečenju itd. Tako je kroz celo zastarno vreme prolazio preko izvesne parcele služeći se time kao svojim pravom, taj još nije samim time stekao i pravo služnosti puta. On je istom stekao ovlašćenje da traži upis tog prava u zemlj. knjigu. Pravo služnosti puta steći će tek kada to bude upisano u odnosnom zk. ulošku, a pretaće samo ispisom, t. j. kada to bude brisano iz zemlj. knjige.

Pravo služnosti upisuje se različito s obzirom na to da li se radi o poslužnom ili povlasnom dobru. Ako se radi o poslužnom dobru, tada se služnost naravno smatra kao opterećenje tog dobra, pa se po odredbi § 11 Zozk moraju upisati u teretni list, jer su ona u tom slučaju zaista „stvarna prava kojima je zemljište opterećeno“. No da bi knjižno stanje prikazivalo potpunu pravnu sliku odnosne nekretnine, potrebno je da se služnost upiše i kod povlasnog zemljišta, jer inače bi u tom prikazu nastale praznina. Prema § 6 Zozk „u popisnom listu navešće se ... i ona stvarna prava koja su skupčana sav lastništvom zemljišnoknjižnog tela ili jednog njegovog dela“. Prema tomu kod povlasnih nekretnina treba služnost upisati u popisni list i to u prvom odeljku.

Ipak ovi upisi prava služnosti na tuđim nekretninama u popisnom listu još ne stvaraju pravo služnosti. Da to pravo postane treba služnost upisati u teretni list kod poslužnog dobra. Upis u popisni list kod povlasnog dobra ima dakle više deklaratorni karakter, kako bi se budući knjižni interesent mogao orijentirati i doznati da odnosno zemljište ima izvesnu služnost na drugom tuđem dobru.

4. Realni tereti

Dok se u § 9 Zzk govori u opšte o stvarnim pravima, dotle se u § 12 Zzk izričito napominje da će se pored služnosti u zemlj. knjigu upisivati i realni tereti. To su dakle u prvom redu opterećenja i to „realna“, t. j. vezana za samu stvar, a ne na osobu.³⁰²⁾ To su dakle opterećenja objekata, bez obzira na osobu sadanog vlasnika.³⁰³⁾ Razlika je između hipoteke i realnih tereta³⁰⁴⁾ u tomu što je hipoteka akcesorno pravo s ciljem da se za slučaj neisplate duga o njegovoj dospelosti javnom prodajom objekta uništi samo sadanje pravo vlasništva nad tom stvarju, dočim realni tereti ne služe drugom kojem pravu, nisu dakle akcesorni i ne idu protiv samog prava vlasništva, jer se oni ne isključuju, nego samo u određenom pravcu sužavaju. Kod servituta je osnovna karakteristika da usled njih vlasnik poslužne

³⁰²⁾ Realni tereti mogu se upisati u korist određene osobe, ali je pri tomu važno da se ovo pravo u korist te osobe odnosi na svakidanog vlasnika te nekretnine, a ne samo isključivo na tog određenog vlasnika. U tom slučaju postoji između njih osoba obveznopravni odnošaj i kao takav ne može se upisati u zemlj. knjigu, makar to stranke same tražile.

³⁰³⁾ Vidi: *Košutić*, Grunt. pravo, §§ 33 i 34, moj komentar zk. zakona, str. 69, *Stubenrauch-Syst.*, 1, 6 izd., str. 443, *Unger*, op. cit., 1, str. 560, *Krainz*, op. cit., 1, § 261, str. 775 i sl., *Pitreich*, Die Reallasten im österr. Rechte, GZ. 1886, br. 48 do 54, *Bartsch-Grundbuchsrecht*, § 29, *Randa-Bestiz*, § 34, prim. 37 *Schwind-Reallasten und Hypotek*, Archiv für Priv. Praxis br. 17 1893, *Pfersche-Oester. Sachenrecht*, § 10, str. 38 *Burckhardt*, Syst., II, str. 498.

³⁰⁴⁾ *Krainz* — op. cit., str. 757.

stvari mora nešto da trpi ili propušta, dakle dolazi usled toga u izvestan pasivan stav. Nasuprot tomu realni tereti obavezuju svakidanog vlasnika opterećenoga dobra na višekratna, periodička davanja, na pozitivne radnje, a ne na trpljenje i propust.

Ako su obavezanosti negativne sadržine, tada su to služnosti, a ne realni tereti. Pozitivne činitbe realnih tereta mogu biti najrazličitije, kao što je davanje izvesne količine određenog novca, davanje kojeg dela u naturi, obavljanje izvesnih radnji kao n. pr. održavanje u urednom stanju kojeg javnog parka, koje bolnice, kojeg spomenika, kojeg bilo objekta i sl.

Kao realna prava mogu se upisivati trajne periodičke činitbe (davanja i vršenja izvesnih radnji) ma kakvog bili sadržaja, kada ne vezuju samo jednom i koju tačno određenu osobu, nego neku nekretninu. Kao realna prava ne mogu se u zemlj. knjigu upisivati takvi odnošaji, gde je koji knjižni ovlaštenik obavezan da u određeno vreme drugomu izvrši koju bilo radnju, ako se ta obaveza ujedno ne proteže i na svakoga kasnijega vlasnika zk. tela, nadalje ako ovo davanje nije ujedno i povratno u određenim razmacima.

Pravo na realne terete stiče se samo upisom u zemljišnu knjigu i to ili voljom stranaka, inter vivos kao i mortis causa, na osnovu svih pravnih poslova³⁰⁵⁾ nadalje po odredbi samoga zakona³⁰⁶⁾ najzad po odluci vlasti.³⁰⁷⁾

Prema § 6 Zozk realna se prava jednako kao i islužnosti imaju evidentovati zabeležkom na popisnom listu zk. uložka kod povlašćenog dobra, jer su to svakako stvarna prava „koja su skupčana sa vlasništvom zemljišnoknjižnog tela ili jednog

³⁰⁵⁾ Najobičniji je slučaj konstituisanje realnih prava zaveštanjem za slučaj smrti, osobito legatima piae causae i sl.

³⁰⁶⁾ Tako ex lege nastaju realni tereti po Zakonu o vodnom pravu i dr.

³⁰⁷⁾ Za slučaj spora između stranaka.

dela“ (§ 6 Zozk). Nasuprot tomu kod poslužnih zemljišta treba realne terete upisivati na teretnom listu kao terete (§ 11 Zozk). Konstutivan je samo upis kod poslužnog zemljišta na teretnom listu, a ne onaj kod povlasnog zemljišta u popisnom listu.

Iz odredbe § 12 Zzk Bartsch³⁰⁸) zaključuje da se realni tereti mogu upisivati i na konkretno određene, fizičke delove zemljišnoknjižnog tela, ali ne i na njegov idealni deo. Ovakav je zaključak ipak pogrešan. Iz stava 1 tog §-a može se zaključiti samo to da se kod upisa realnih tereta mora „sadržina i obim prava... što je moguće određenije navesti“. Istom u stavu 2 § 12 Zzk napominje se o prostornim granicama služnosti, ali se tu u opšte ne spominju realna prava. Baš time što se u drugom stavu ovoga ša zakonodavac ograničio samo na služnosti. vidi se da se od te mogućnosti realne terete upravo htelo isključiti. Realna prava resp. tereti ne mogu se upisivati na konkretno i fizički određene pojedine delove, ali za to nema zapreke da se ne upisuju na idealne delove zemljišnoknjižnog tela, kada je obvezanik svakidani suvlasnik dotičnog zk. tela. Takvo ograničenje upisa realnih tereta skućavalo bi promet pravnih dobara, a samo po sebi ne bi imalo nikakve osobite svrhe. Jer svaki suvlasnik može samostalno da raspolaze s njegovim suvlasničkim, idealnim delom; može dakle i da na tom delu konstituiše obaveznost realnih tereta u bilo koju dopuštenu privatnu ili javnu svrhu, n. pr. da se održava bunar, da se podigne i održava crkva i sl. Suvlasnik može međutim raspolagati samo sa svojim, a ne i s tuđim idealnim delovima. Time što je on konstituisao obaveznost realnih tereta na njegovom suvlasničkom, idealnom delu, ta se obaveza ne mora eo ipso protezati i na ostale idealne delove.

Realni tereti prestaju samo ispisom, brisanjem iz zemlj. knjige, čak i u postupku izvršenja i obezbeđenja.

³⁰⁸) Oester. Grundbuchsrecht, § 29, str. 205.

5. Pravo otkupa i prekupa

Pravo otkupa (§ 661 srp. Građ. zak.) ili pravo nazadne kupnje (§ 1068 o. g. z.) sastoji se u pravu prodavaoca da od kupca natrag kupi određeno dobro. Po pravu prekupa (§ 1071 o. g. z. i § 664 srp. Građ. zak.) kupac je obavezan da za slučaj nameravane prodaje dotičnu stvar najpre ponuditi prodavcu, pa istom onda svima kasnijim interesentima. Oba ova prava pripadaju ovlašćeniku na stvar samo s obzirom na izvesne osobe, koje su s njim u dotičnom odnosu. Ta prava ne daju ovlašćenje na objekt tog prava bez obzira na bilo koju osobu, nego samo ako je ta osoba naprama njima kao ovlašćenicima obavezna u obimu tog prava. Ta prava dakle ne važe prema svima i svakomu, nisu apsolutna nego samo relativna, ograničena na određeni broj osoba u izvesnom krugu.

Kao strogo osobna, ova se prava načelno ne mogu upisivati u zemlj. knjigu U zemlj. knjigu upisuju se zemljišta s njihovim pripatcima kao i ona prava, koja strankama pripadaju na stvar bez obzira na ličnost vlasnika zemljišnoknjižnog tela ili imaoca knjižnog prava. Načelno se dakle u zemlj. knjigu mogu upisivati samo zemljišta s pripatcima i stvarna prava, t. j. ona koja osobama pripadaju na stvar bez obzira na osobu imaoca te stvari.

No promet pravnih dobara kao i težnja za osiguranjem izvesnih pravnih odnosa tražila je da se od tog načelnog stanovišta donekle barem odstupi i da se upisom u zemlj. knjigu nasuprot trećim licima osiguraju i takva prava, koja sama po sebi nisu stvarna, nego osobna, obvezna. Takva su ova prava otkupa, prekupa, kao i t. zv. porabna prava. Ona zadiru često duboko u privredni i imovinski u opšte interes osoba, pa je razumljiva težnja da se upisom u zemlj. knjigu stabiliziraju. To je učinjeno odredbom § 9 Zzk, prema kojoj se i ova obvezna prava mogu upisivati u zemlj. knjigu.

Upisima u zemlj. knjigu ta prava postaju virtuelnim prema svakomu, bez obzira, da li je ranije bio u dotičnom obveznompravnomođnošaju s imaoem prava ili nije. Upisom u zemlj. knjigu ova inače relativna prava postaju apsolutna, jer vežu svakog kasnijeg vlasnika zk. tela i imaoea knjižnog prava u opšte Dok se u § 9 Zzk još pravi razlika između stvarnih i drugih prava, koja se mogu upisivati u zemlj. knjigu, dotle se u st. 2 § 2 Zzk govori samo o stvarnim pravima u opšte. Pod time se podrazumevaju sva prava, koja se mogu upisivati, u zemlj. knjigu, kako stvarna, tako i obvezna prava, koja se izuzetno po odredbi § 9 Zzk mogu upisivati. Pravilniji je naziv „knjižna prava“, kao što je to istaknuto u § 4 Zzk i sl., jer obvezna prava kao otkup, prekup i t. zv. porabna prava sama po sebi nisu stvarna. Oni to istom upisom u neku ruku postaju kao apsolutna, kada važe prema svakomu, a ne samo prema kontrahentima.

Za upis ovih prava treba privola vlasnika zk. tela ne samo za uknjižbu (§ 26 Zzk), nego i za samu predbeležbu (§ 44 Zzk).

Objekte je ovih prava zemljišnoknjižno telo, a ne pojedini, konkretni fizički njegovi delovi. Pogrešno je međutim stanovište da se prava otkupa i prekupa ne mogu upisivati i na idealnim delovima zk. tela. Predmet je tih prava sve ono što može sačinjavati i predmet kupoprodaje, dakle kako celo zemljišnoknjižno telo, tako i njegovi idealni deo, kada pripada suvlasniku. Logično je, da se pravo otkupa i prekupa s obzirom na taj idealni deo zk. tela može upisati, ako je on otuđiv, što nitko ne spori.

Na konkretno određeni fizički deo zk. tela može se to pravo upisati samo ako je taj fizički deo zk. tela prema st. 3 § 4 i 74 Zozk upisan kao predmet samostalnog prava vlasništva, kao n. pr. do likvidacije tih odnosa kuće u našem Primorju, masline u Južnoj Srbiji (§§ 74—81 Zozk).

Prava otkupa i prekupa prestaju nasuprot trećim osobama samo ispisom, brisanjem iz zemlj. knjige. Ovi upisi zapravo uključuju u sebi ujedno i upis založnog prava za protuvrednost one koristi, koju ovlašteniku to pravo sa sobom donosi. Odatle i stoji u st. 1 § 12 Zzk, da pri upisu ovih prava „ipak nije potrebno navesti novčanu vrednost“ (§ 12 Zzk).

6. Porabna prava

U § 9 Zzk porabnim se pravima nazivaju pravo najma i zakupa, očito radi toga što ta prava daju njihovim ovlaštenicima pravo na upotrebu, na porabu stvari. No tim nazivom ipak nije iscrpljena sva sadržina ovih prava, jer je n. pr. kod zakupa i najma isto toliko važna upotreba koliko i korišćivanje stvari. Najzad pod porabna prava trebali bi svrstati sva ona prava, koja ovlašteniku daju pravo na upotrebu izvesne stvari, kao n. pr. pravo uživanja i sl.

Ova „porabna prava“, t. j. pravo najma i zakupa nastaju davanjem kakve nepotrošne stvari na određeno vreme i uz utvrđenu cenu na upotrebu i korišćivanje. Ako se za to mora uložiti izvestan trud i rad, tada postoji zakup; dobiva li se korist od upotrebe tuđe stvari bez ulaganja truda i rada, tada imamo najam (§ 1091 o. g. z.).³⁰⁹⁾

Knjižnim pravima mogu postati samo ona prava najma i zakupa, koja se odnose na zk. telo. Ne mogu se dakle upisati u zemlj. knjigu ona najamna ni za-

³⁰⁹⁾ U gl. XXV srp. Grad. zak. nema ove razlike između najma i zakupa. U § 677 toga Grad. zak. predviđeni su i najam i zakup, jer se pod zakupom smatra takav ugovor kojim se kakva nepotrošna na upotrebu i korist za neko određeno vreme i opredeljenu cenu uzima. O najmu se govori u narednom poglavlju kao najmu posla i rada (locatio conductio operis, loc. cond. operarum). Za upis „zemlj. knjigu dolaze dakle u obzir samo prava iz XXV gl. srp. Grad. zak.

O ovim pravima vidi: *Bartsch*, op. cit., § 43, str. 305, *Demelius* — *Der verbüch. Mietsvertrag*, Gell. 1920, str. 201, *Košutić* M. — *Grunt. pravo*, § 35, str. 297, moj Komentar zk. zakona, str. 47 i 164.

kupna prava, koja se odnose na službu ili na neki rad, dakle pogodbe „vrhu usluga za plaću“ kako se zovu u gl. XXVI o. g. z.

Porabna prava postaju knjižnim pravima vo-ljom stranaka ili odredbom suda. Privola je potrebna, kao i kod prava otkupa i prekupa, već i kod same predbeležbe (§44 Zzk). Privolu daje sam vlasnik zk. tela resp. knjižni prethodnik upisanog prava porabe, ako se to pravo prenosi na drugoga, podnajamno i podzakupno pravo.

U dosadanoj praksi podeljena su mišljenja s obzirom na pitanje da li može suvlasnik³¹⁰⁾ op-teretiti njegov idealni deo „porabnim“ pravima. Po Bartschu suvlasnik ne može dozvoliti upis po-ravbog prava na njegovom idealnom delu, jer je objekt porabnog prava nepotrošna stvar, a ne njezin idealni deo. Suprotno stanovište nalazi da je objekt suvlasništva predmet prometa pravnih dobara i kao takav da se svakako može i opteretiti i ovim „porabnim pravima“. Suvlasnik može zaista samo-stalno i nesmetano otuditi i opteretiti svoj idealni deo

Ipak je ovo pravo suvlasnika raspolaganja njegovim delom ograničeno s obzirom na optere-ćenje s „porabnim“ pravima. Kako porabna prava diraju neposredno sam objekt prava vlasništva, a on pripada fizički nepodeljeno svima vlasnicima, to ne može jedan od suvlasnika neovisno od ostalih raspolagati sa suštinom stvari ili barem sa celim objektom, na koje on ima samo srazmerni idealni deo. Takvim raspoloženjem on bi direktno sazicao u prava drugih suvlasnika. Pored toga „porabna“ prava na idealnom delu jednog telesnog objekta ne bi se dala ni ostvariti. Odatle je ispravnije mišljenje da suvlasnik nema prava da ovim pravima optereti njegov idealni deo.

I ako nije zakonom izričito dozvoljeno porabna se prava vrlo često upisuju u zemlj. knjigu s obzirom na pojedine konkretne delove zk. tela; najčešći su

³¹⁰⁾ Bartsch, op. cit., str. 305, prim. 6, i str. 396

su slučajevi po velikim varošima kod upisivanja prava najma i dr. za stanove, lokale i sl. Bartsch³¹¹⁾ drži, čak što više, da se može dozvoliti upis porabnih prava i na onim objektima zk. tela, koji još nisu ni podignuti; po njemu može se dozvoliti upis po-rabnih prava na kući, koja će se istom sagraditi.

U takvim slučajevima upis tog prava ne odnosi se neposredno na onaj fizički, konkretno određeni deo zk. tela, nego na celo zk. telo kao na pravnu celinu. U takvim slučajevima celo zk. telo jamči za ovo upisano pravo, makar se ono odnosilo samo na jedan deo zk. tela. Tu je dakle upis porabnog prava u stvari adekvatan upisu založnog prava, jer predstavlja osiguranje one protuvrednosti, koju imalac porabnog prava ima dobiti iz odnosnog objekta.

Kod upisa porabnog prava ne mora biti upisana i „svota u svrhu obezbeđenja naknade štete“ (§ 19 Zzk). Odatle se ipak ne može zaključiti da je time za-branjeno upisivanje zakupnine i najmnine, premda je to do sada dosta sporno. Kao bitno kod porabnih prava ima se upisati tačan obim prava, opis objekta kao i samo trajanje. Ovo poslednje ipak je dosta-sporno s obzirom na prirodu porabnih prava kao knjiž-nih. Međutim iako porabno pravo kao knjižno pre-staje istom brisanjem iz zemlj. knjige, ipak je upis vremena porabnih prava važan za prosuđivanje obima tih prava. Po isteku zakupnog ili najamnog roka, ta porabna knjižna prava važe naprama trećim oso-bama ako nisu izbrisana, ali se posle krajnjeg roka njihove važnosti pravno ne mogu realizovati.

Ako je upisano porabno pravo iscrpljeno protekom roka, za koji je upisano, a stranke žele da se to po-rabno kao knjižno pravo produži, tada je potrebno da ponovno upišu ovo porabno pravo u zemlj. knjigu. Prvenstveni red tog prava teče od časa novog upisa,

³¹¹⁾ Bartsch, op. cit., str 306, prim. 8. Mišljenja aam da se ipak ne može dozvoliti upisivanje porabnih prava na bu-dućim objektima, jer se takav zahtev protivi „knjižnom stanju“. Sličan je slučaj donekle i sa zahtevom upisa porabnih prava ra zemljištima, kojih stvarno u tom zk. telu i nema.

a ne od onog ranijeg prava, koje je protekom roka iscrpljeno. Pogrešna je praksa kada se dopušta zabeležba oduženja važnosti takvih upisa porabnih prava na novi rok.

U § 1236 o.g.z. predviđeno je upisivanje prava na imovinsku zajednicu između supruge. Uknjižbom tog prava supruzi dobivaju uzajamno stvarno pravo na polovinu zajedničke imovine s tim da drugi suprug ne može samovlasno raspolagati ni njegovom polovinom imetka. Za života supružnika ni jedan od njih nema pravo na koristi iz druge polovine zajedničke imovine. Posle smrti ma kojeg od supružnika preživeli postaje isključivi vlasnik celog imanja.

Praksa je do sada bez izuzetka upisivala ovo pravo imovinske zajednice u zemlj. knjigu i to kao uknjižbu ili predbeležbu. No uzme li se u obzir da norma § 9 Zzk sadrži taksativno nabrojanje sviju knjižnih prava i da se radi toga ima restriktivno tumačiti, nadalje da je Zzk kasniji i specijalni zakon nasuprot ovoj normi § 1236 o.g.z., tada nam se nužno nameće zaključak da se ovo pravo na imovinsku zajednicu ne može smatrati knjižnim pravom, jer nije kao takvo ni predviđeno u § 9 Zzk. Svakako je odredba § 9 Zzk u pogledu upisivanja u zemlj. knjigu derogirala odredbu § 1236 o.g.z., te se ovo ne može smatrati samostalnim knjižnim pravom.

Međutim pravo supružnika na osiguranje imovinske zajednice obezbeđeno je skoro na isti način zabeležbom zabrane opterećenja i otuđenja; mogućnost te zabeležbe daje odredba § 80 Zzk, u vezi s § 1236 o. g. z.

B. FORMALNO ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO.

Literatura: Baltinester J. - *Amtswegige Grundbuchseintragungen nach der Civilprozessreform*, Zeitschr. f. Not., 1895, sv. 17 Bartsch dr H. — *Die Landtafel in ihrer gegenwärtigen Gestalt*, Wien 1890 — *Die grundbücherlichen Eintragungen, dargestellt für den praktischen Gebrauch*, Wien, 1911 — *Das allg. Oesterr. Grundbuchsgesetz*, Wien 1928-V izd., Broz Branko — *O realnoj podsutnosti po Građanskom sudovniku u vezi s §-om 71 Zos, „Pravosuđe“*, 1932, dr. 10, str 603 Čulinović dr. F — *O zemljišnoknjižnim upisima*, Zagreb, 1930, izdanje društva gruntovničara, Hiršl Jakob — *O realnoj podsutnosti po Građ. sudovniku u vezi s §-om 71 Zak. o un. ured., osniv. i ispr. zemlj Kirschner Slavko* — *O realnoj podsutnosti po Građ. sudovniku u vezi s §-om 71 Zos, „Pravosuđe“ iz 1932, br. 8 ssr 480 Klang* — *Zur n. ö. Grundbuchenquettte*, Iur. — *Blatter*, 1906, br. 19, Klepsch — *Das österr. Tabularrecht*, 1862, Krušina — *Das Verfahren zur Ergenzung der Grundbücher*, 1911, Košutić dr. M. — *Gruntovno pravo*, Zagreb, 1915, Kopetzky — *Aleitung zu dem Verfahren in Grundbuchsachen*, Lehnhof dr. Egmönd — *Verfahren der Bezirksgerichte zur grundbücherlichen Durchführungen der durch öffentl. Weg- u. Wasseranlagen herbeigeführten Besitzveränderungen*, Wien 1913, Marković Vinko — *Gruntovne normalije*, Zagreb 1913 Nemethy — *Die Formularien des Verfahrens ausser Streitsachen*, 1902 Neuhold dr. E. — *Formularienbuch für Grundbuchaschen*, — *Verfahren der Bezirksgerichte bei Ermittlung von Eisenbahngrundstücken*, — *Ueber die bücherl. Behandlung von Eisenbahngrundstücken vor ihrer Eintragung in das Eisenbahngrundbuch*, Offenhuber — *Handbuch über d. Grundbuchswesen*, 3 izd., 1892, — *Der österr. Grundbuchsbeamte*. 1880, *Ueber die moderne Grundbuchsführung*, Notz. iz 1885 sv. 47-52 — *Das öffentl. Buch und dessen formelle Behandlung*, 1883, *Behandlung eines Grundbuchsaktes vor der Eintragung*, *Kontrolle nach derselben*, Not. — Z., 1890, *Vorschläge*, Not. Z —

sv. 33-46 iz 1902 — *Zur genauen Führung der öffentl. Bücher*, G. H. 1880, br. 104 — *Bilder aus der praktischer Grundbuchsführung*, Notz. 1887, br. 30 — 38 Pollak F. — *Evidenzhaltung d. Grundbuches*. Wien 1890, Rietsch — *Gegen unsere Grundbuchsgesuche*, Not. Ztg, iz 1893, br 443 Rick G. — *Die Grundbuchspraxis, Handbuch für den täglichen Gebrauch, in Grundbuchsachen*, 6. izd., Vragović dr. Aleksa — *Realna podsutnost i Zakon o un. ured. osnov. i ispravl. zemlj. knjiga*, u „*Pravosuđu*“ za 1932, br. 6, Warchanek dr. K. — *Das österr. Grundbuchsrecht*, Wien 1930, Willenbücher — *Reichsgrundbuchsordnung vom 24 März 1897*, 4 izd., Berlin 1921.

§ 12. NAČELO POSTUPKA

Pravilo je da se u zemlj. knjigu upisi ne određuju po zvaničnoj dužnosti, nego istom na molbu za interesovanih stranaka. Da se dakle odredi i sprovede u zemlj. knjigu upis kojeg prava treba prethodno molba stranke nadležnom sudu. To je osnovno načelo dispozicije ili konsenza stranaka izraženo u §-u 83 Zzk. a to odgovara i karakteru zemljišnoknjižnog prava kao delu privatnog, imovinskog prava. I kod zemlj. knjiga nastojalo se svakako da se raspolaganje privatnopravnim interesima ostavi samim strankama, jer se pretpostavlja da će se za svoje interese najbolje znati brinuti onaj, koga se to tiče.

Ali ma koliko se god htelo sačuvati nedinuto načelo dispozicije stranaka ipak se mora imati na umu, da se ovde radi i o ustanovi koja, i ako je određena za čuvanje i stabilizovanje privatnopravnih interesa, ipak u svojoj suštini ona je ustanova namenjena opštoj svrsi, ustanova iuris publici. I ako privatnopravni interesi svakako spadaju u kompetenciju zainteresovanih stranaka, ipak je zadaća države da pazi na to da zemlj. knjiga kao ustanova realnog kredita i sigurnosti pravnih odnosa prema nekretninama, bude uvek potpuna i tačna slika tog pravnog

stanja. Ako bi se sasvim dosledno i bezobzirno sprovodio princip konsenza stranaka, dakle kada bi se samim strankama prepustila inicijativa da li će izvestan pravni odnos upisati u zemlj. knjige ili neće, tada bi u više navrata došlo ne dosaglasnosti između upisa u zemlj. knjizi i faktičkog stanja. Svakako treba pretpostaviti da će u mnogo slučajeva stranke hotimice ili nehotice propustiti da u zemlj. knjige upišu njihovo pravo. Ma koliko stranke poznavale pravnu moć upisa u zemlj. knjigu, često puta kod njih prevladava sigurnost, koju daje sam posed stvari i preko toga ne traže druge sugurnosti, koju sa sobom donosi upis u zemlj. knjigu. Usled takvih propusta nastaju praznine i nejednakosti u prikazu pravnog stanja na nekretninama, kako to proizlazi iz zemlj. knjige i u tim slučajevima zemlj. knjiga više nije sasvim siguran i tačan prikaz pravnog stanja u nekretninama. U ovim slučajevima već se može govoriti o javnopravnom interesu, da zbog nemarnosti pojedinca ne bude okrnjen opšti interes da se te zemlj. knjige održe u potpunoj tačnosti i pouzdanosti. Usled takvih propusta trpi pouzdanost zemlj. knjige, može štetiti svaki kasniji interesent, koji će na osnovu tih netačnih knjiga zaći u izvesne pravne, kreditne ili druge poslove, a stvarno je iza tih upisa drugo stanje.

Da se dakle ne okrni pouzdanje u zemlj. knjige i istinitost njihovih upisa potreban je nadzor države nad samim upisima i traženjem tih upisa. Radi ove više svrhe nije se moglo uvek dosledno prepustiti strankama na prostu njihovu volju da traže upis prava ili da ga ne traže, nego se odredile zakonske prinudne mere, kojima će se nemarna stranka prisiliti da blagovremeno traži upis svog prava u zemlj. knjigu. Tom odredbom se ne zalazi se u privatno pravni interes zainteresovane stranke. Kod prinude za traženje upisa nije odlčan sam privatni interes stranke, nego javnopravni interes da zemlj. knjiga bude i ostane tačan i potpun prikaz pravnog stanja na nekretninama i da su svi dužni da taj princip poštuju i da ga sprovede.

Ipak ove prinudne mere ne isključuju osnovno načelo konsenza stranaka. Prvenstveno važi to načelo i pretpostavlja se da sama stranka zatraži osiguranje njenog pravnog interesa upisom u zemlj. knjigu. No ako je to ona propustila, tada supsidijarno dolaze do primene prinudne mere. Prema § 85 Zzk. zemljišnoknjižni sud, kada mu katastarska vlast prijavi koju promenu knjižnih prava ili ako povodom ostavinske rasprave dozna da nije upisan izvesno pravo u zemlj. knjigu, sud će odrediti prethodno saslušanje stranaka i dati stranci primereni rok, da zatraži upis odnosnog prava u zemlj. knjigu. Ako stranka ni u tom roku ne zatraži upis odnosnog prava u zemlj. knjigu, sud će je moći kazniti s novčanom kaznom do 1000 din.

Ova kaznena odredba § 85 Zzk nije potpuna, jer sud može nepokornu stranku kazniti svega sa najviše 1000 din. i nema mogućnosti da tu svotu prekorači, a isto tako nema ni prava da sam po zvaničnoj dužnosti odredi sprovođenje po stranci propuštenog upisa.

Najčešći je broj propusta upisivanja iza ostavina, kada naslednici radi ostavinske takse ne traže upis njihovih prava. Takvi su slučajevi kod nas doveli do većih nesaglasnosti između upisanog i faktičnog stanja, a da se to spreči određeno je u § 84 Zzk da će sam zk. sud odrediti ove upise u zemlj. knjigu, ako posle 6 sedmica iza pravomoćnosti rešenja o uručenju ostavine samo naslednici ne zatraže upis njihovih prava.

Pored toga u Zak. o zemlj. knjizi predviđeno je upisivanje po zvan. dužnosti u slučajevima: §-a 47, ako dozvoljena predbeležba prava, a koje je jednom već pravomoćno odbijena ili za koju je pravomoćno već ranije odlučeno da nije opravdana, tada će se po zvan. dužnosti odrediti brisanje takve predbeležke i to čim se sud obavesti da je predbeležba bila već jednom brisana, §-a 56, kada se po zvan. dužnosti

određuje brisanje sviju upisa, koji su izvršeni s obzirom na izbrisanu predbeležbu prava vlasništva, §-a 57, brisanje sviju upisa izdejsstovanih u pogledu izbrisane predbeležbe brisanja; po §-u 65 briše se pozvan. dužnosti zabeležba prvenstvenog reda, ako molba za upis toga prava nije podnesena u određenom vremenu; po §-u 79 zabeležava se ex offo dosuda nekretnina na javnoj prinudnoj dražbi; donekle i po §§-ima 98 i 99 kada se zabeležava podnos molbe bez priloženog originala i prevoda, nadalje po §-u 109 kada se određuje ex offo zabeležba odbijanja molbe; po §-u 111 ima se ta zabeležba ex offo brisati; po §-u 114 zabeležava se ex offo postupak za ispravljanje pogreške pri upisivanju; po §-u 123 zabeležava se po zvaničnoj dužnosti kod svakog sporednog uloška pretvaranje jednog sporednog uloška u glavni; po §-u 139 zabeležava se i briše ex offo podneseni rekurz; po §-u 141 po zvan. dužnosti briše se zabeležka odluke, a po §-u 143 i odluka višeg suda, kada je odbio koju molbu iz § 109 Zzk.

U Zak. o un. ured. osniv. i ispravljanju zemlj. knjiga po zvan. dužnosti naređuje se upis po §-u 8, kada se „svaka promena sadržine popisnog lista, koja nastaje usled upisa na drugom kojem listu, mora ...po zvan. dužnosti vidljivim učiniti na popisnom listu“; po §-u 41 mora se upisati svaka prijava zah-teva za ispravak osnovane zemlj. knjige-§ 40 Zozk-po §-u 48 mora se zabeležiti svaki prigovor podnesen protiv upisa tereta i ostalih prava iz § 40 Zozk; po § 56 Zozk zabeležava se odbijanje takvog prigovora; po § 79 ima se brisati upis prava iz § 78 Zozk; prema § 80 naređuje sud brisanje zabeležbe podnesene molbe radi brisanja prava na drveću na tuđem zemljištu, ako vlasnik nije poduzeo za to potrebne korake ili ako ne produži pokrenutu već parnicu.

Po Zak. o zemljišnoknjižnim deobama mora se po § 4 izbrisati zabeležba predloga za besteretni otpis; po §§ 27 i 28 tog Zakona moraju se po zvan. dužnosti provesti promene, koje sudu prijavnim li-

stom prijavi katastarska nadležna vlast. Slične odredbe o oficijelnom upisivanju postoje i u Zakonu o izvršenju i obezbeđenju, n. pr. kod prinudne javne prodaje, kod sekvestracije, kod brisanja ovih zabeležbi, kod upisa tereta u smislu § 118 tog Zak.; takve odredbe postoje nadalje u Zak. o vodnom pravu, o komasaciji, eksproprijaciji, u Zakonu o grad. sudskom postupku i dr. Svi ovi slučajevi ne isključuju još istaknuto načelo o konsenzu stranaka. Ovo su samo izuzeci, koji su specijalno i izričito predviđeni u pomenutim zakonima. Izvan tih izuzetaka važi bezuslovno pomenuto načelo, koje nije derogirano ni spomenutom odredbom § 85 Zzk o prinudnim merama za traženje upisa u zemlj. knjigu.

§ 13. MOLBE I PRILOZI

U pomenutim izuzetima od principa konsenza stranaka ne treba dakle molbe, već sam zemljišnoknjižni sud po zvaničnoj dužnosti određuje upise u zemlj. knjizi. U svim ostalim slučajevima za dozvolu i sprovođenje upisa u zemlj. knjizi treba prethodno da se stranka obrati s molbom zemljišnoknjižnom sudu.

Molba se mora podneti zk. sudu, t. j. onomu, na čijem području nalazi zemljišnoknjižni uložak, u koji se želi sprovesti dotični upis (§ 82 Zzk.) Od tog pravila dozvoljeni su samo oni izuzeci, koji su određeni Zakonom o zemlj. knjigama ili kojim drugim zakonom. U Zak. o zemlj. knjigama dopušteni su od ovog pravila sledeći izuzeci: po § 66 može zabeležbu hipotekarne tužbe dozvoliti i parnični sud; po § 68 radi dozvole zabeležbe tužbe pokrenute protiv imaoca uknjiženog prava rani brisanja nevaljale uknjižbe može se zamoliti kako zemljišnoknjižni, tako i sam parnični sud; po § 118 za upis zajedničke hipoteke može se zamoliti ma koji od zk. sudova glavnog ili sporednih uložaka; nadalje po § 121 treba kod zajedničkih hipoteka podnositi molbe za upis zk. sudu glavnog uložka. Po st. 2 § 23 Zak. o zk. deobama, otpisima,

i pripisima, ako se otpis ima obaviti u knjigama dva-ju zk. sudova mora se molba za to podneti onom zk. sudu kod kojega valja izvršiti otpis. Zabeležbu otvaranja stečaja ili prin. poravnanja određuje stečajni sud ili sud prin. poravnanja van stečaja. Zabeležbu tužbe pobijanja određuje parnični sud. U postupku radi izvršenja i obezbeđenja podnose se izvršnom sudu molbe za upis u zemlj. knjigu u slučajevima predviđenim u §§ 69, 70-72, 79-83, 108, 123, 144, 146, 150, 170, 199, 263, 304, 325, 333 i 335.

Zemljišnoknjižnom molbom ili pismenom nazivamo sve podneske i druga pismena, koja stižu zemljišnoknjižnom ili u zakonima izričito predviđenim slučajevima i drugom kom sudu, a kojima se traži upis u zemlj. knjige ili kojim se podnescima ma kako dira u knjižna prava i upisane odnose i činjenice. Zemljišnoknjižna pismena su u širem smislu i zapisnici i službeni izveštaji sastavljeni kod sudova, ako se njima traže upisi u zemlj. knjige ili „čije rešenje može dovesti do takvog upisa“ (-st. 2 § 88 Pzk.). Pod zemljišnoknjižna pismena spadaju nadalje i zaključci, kojima se po službenoj dužnosti naređuje upis u zemljišnu knjigu kao n. pr. proglasi stečaja i prinudnog poravnanja van stečaja, zaključci o brisanju maloletnosti, zaključci kojima se usled obustave po službenoj dužnosti dozvoljava koje brisanje u zemlj. knjizi itd. (-st. 3 § 88 Pzk.). Pod zemljišnoknjižnim pismenom podrazumevamo u opšte svaki akt upućen sudu radi rasčišćenja zemljišnoknjižnog stanja.

U Zemljišnoknjižnom pravilniku (§ 89 Pzk) razlikuje se „čisto zemljišnoknjižna i takva zemljišnoknjižna pismena, koja spadaju u druge spise (n. pr. u ostavinske spise ili u spise o izvršenju itd.)“ O čisto zemljišnoknjižnim pismenima rešava sudsko odeljenje kojemu su poverene zemljišnoknjižne stvari — zemljišnoknjižno odeljenje, a ostala pismena rešavaju prethodno sudovi ili odeljenja istog suda, kamo po svojoj glavnoj materiji najpre spadaju. Čisto zemljišnoknjižna pismena dobivaju (st. 2 § 89 Pzk) oznaku

„Dn.“ i broj dnevnika u vezi sa poslednje dve brojke broja dotične poslovne godine (kao n. pr. Dn. br. 1000-33)

Zemljišnoknjižne molbe mogu se podnositi i usmeno i pismeno. Izuzetno samo podnose se kod okružnih kao zemljišnoknjižnih sudova samo pismeno. Kako okružni sudovi samo privremeno do likvidacije vode vlastelinske zemlj. knjige (§ 72 Zozk), a to je srazmerno vrlo mali broj slučajeva, to se može reći da je kod zemljišnoknjižnih stvari jednako dopuštena kako pismena tako i usmena forma zk. podnesaka. Ako je molba usmena, tada će sud o njoj sastaviti sa strankom zapisnik pazeći pri tomu na propise o sadržini molbi, a samom moliocu daće ujedno i sva potrebna uputstva za dotično traženje (st. 2 § 93 Zzk) Sreski su sudovi dužni da primaju od stranaka zemljišnoknjižne molbe na zapisnik. Stranka naravno mora podneti sve potrebne isprave i priloge za tu molbu. Molbe se moraju podnositi na državnom, jugoslovenskom jeziku.³¹² Izuzetno i samoprivremeno radi

³¹²⁾ Vidi čl. 3 Ustava kralj. Jugoslavije od 3 sept. 1931 god., Službene novine br. 200 i 207 — LXVI, kao i § 54 Poslovnika za sudove prvog i drugog stepena. U saobraćaju s inostranstvom u pogledu jezika pismena merodavne su odredbe pojedinih konvencija s dotičnim državama. Ako između naše i strane države ne postoji nikakav ugovor, koji bi regulisao jezik pismena, ako je druga država potpisnica Haške konvencije od 17-VII-1905 godine, tada će se molbena pisma morati sastavljati na jeziku države, čiji se sud moli nešto ili će barem tim stranim molbama na tuđem jeziku morati biti priložen prevod, za čiju verodostojnost jamči diplomatski ili konzularni predstavnik zemlje molilje ili koji zakleti tumač te strane zemlje. Inače u drugim slučajevima, kad između država nema ugovora o jeziku podnesaka, ti će podnesi morati biti sastavljeni na jeziku države, kojoj se dotična molba upućuje.

U pogledu jezika pismena naša država ima konvenciju sa Poljskom od 4 maja 1923 god., Služb. nov. br. 302—XCIX 28 (čl. 9 i 13 konv. o pravnoj pomoći); s Austrijom od 1 maja 1928 god., Služb. nov. br. 60—XXV-29 (čl. 9 i 13 konv. o pravnom opštenju); s Bugarskom od 26 nov. 1923 god., Služb. nov. br. 175—XXXVI-24 (čl. 1 konv. o sudskoj pomoći); s Italijom od 6 aprila 1922, Služb. nov. br. 42—XI-31 (čl. 7 konv. o pravnoj i sudskoj zaštiti); sa Mađarskom od 11 nov. 1929. Služb. nov. 236—LXXII-30, (čl. 3 konv. o izvesnim pitanjima građ. post.

sačuvanja prava prvenstva s obzirom na § 29 i 103 Zzk uzimaće se u postupak i pismena, koja su sastavljena na tuđim jezicima (§ 90 Pzk.) U tim slučajevima treba stranku pozvati da podnese u određenom roku prevod. Ako stranka ne bi podnela prevod molbe, tada će zk sud postupiti analogno odredbi 99 Zzk, t.j. odbiće molbu podnesenu samo na stranom jeziku.

Zk. molba može se podneti i telegrafski.³¹³⁾ „Ako je zemljišnoknjižno pismeno podneto telegrafskim putem, odložiće se rešavanje za tri dana po proteku roka koji je određen za podnošenje dotičnog podneska ili ako takav rok nije određen, onda za tri dana, pošto je telegram stigao sudu (108 Pzk.). Ako u tom roku nije sudu stiglo zk. pismeno, tada takva telegrafska molba neće uzeti u postupak, a ako se molba podnesena iza protoka gornjeg roka, prvenstveni red sledi toj molbi ne od časa podnesena telegrama, nego od časa kada je ta nova molba prispela zk. sudu (§ 103 Zzk.).

Pismeno podneseno sudu mora odgovarati opštim propisima Uredbe o poslovniku za sudove prvog i drugog stepena³¹⁴⁾, a naročito odredbama §§ 94—102

i priv. prava); i sa Čehoslovačkom od 17 marta 1923 god., Služb. nov. br. 181—XXVIII-24, (čl. 3 ugovora o uređenju uzajamnih pravnih odnosa).

Pored § 90 Pzk pitanje je da li se zk molbe mogu podnositi na stranom jeziku u smislu ovih konvencija ili će se smatrati samo privremenim podnescima. Dok se § 90 Pzk ograničava, konvencijama strancima se daje ovo pravo, koje se u praksi raznoliko uzima.

³¹³⁾ Vidi § 61 Sudskog poslovnika.

³¹⁴⁾ Po odredbi § 59 Sudskog poslovnika za podneske stranaka mora se upotrebiti hartija veličine sudskih obrazaca; da su napisani na pisaćoj mašini ili mastilom, a ako je upotrebljena providna hartija, tada može biti pisano samo na jednoj strani. Dopušteni su štampani kao i podnesci pisani hemijsko-mehaničkim sredstvom (st. 1 i 2).

Potpisi na podnescima, a naročito potpisi advokata moraju biti stavljani mastilom ili barem hemijskom olovkom na prvoj strani ili pri kraju podneska; nije dozvoljena upotreba štamblila za potpis (st. 3).

Na prvoj strani podneska nad pisanim slogom (tekstom) ostaviće se slobodan prostor za poslovni broj i za belešku o

Zzk. U prvom redu svaka zk. molba mora biti vidno obeležena kao takva, da se već na prvi mah vidi njen karakter zk. molbe. To je važno s toga, što se u prijemnoj sudskoj kancelariji inače može takva molba zaturiti i propustiti da se neposredno podnese vodiocu zemlj. knjige radi daljeg rada i postupka.

Svaka zemljišnoknjižna molba mora biti potpuno određena u svakom pogledu. Zk. molba mora biti jasna i nesumnjiva kako u pogledu objekata tako i samog objekta traženog upisa. U svakoj zk. molbi mora se napred navesti zemlji noknjižnl ili u opšte sud komu se ta molba odnosi; zatim porodično i rođeno lično ime, zanimanje i mesto stanovanja molioca kao i svih onih osoba, koje treba o rešenju molbe dostavom rešenja obavestiti; ako su to jurističke osobe (korporacije i sl.) tada se moraju navesti i imena, koja tim osobama pripadaju (st. I § 94 Zzk). Svi ti lični podaci moraju biti takvi da se odmah može dotična osoba razlikovati od istoimene ili osobe sa sličnim imenom.

Objekt traženja mora biti naveden s potpunom jasnoćom i preciznom određenošću. Zemljišnoknjižni ulošci, u kojima treba izvršiti upise, moraju u molbi biti navedeni onako kako su označeni u samoj zemljišnoj knjizi (st. I § 95 Zzk). Mora se tačno navesti što se želi upisati u zemlj. knjigu. To je važno s obzirom na načelo § 106 Zzk, da se ne može dozvoliti više nego li molilac traži.

Jednom jedinom molbom može se tražiti i više upisa, ali je za to pretpostavka ili da se u pogledu svih tih upisa molilac oslanja na jednu te istu ispravu ili da se radi o upisu istog prava u više zk. uložaka kao n. pr. kod simultane hipoteke ili da se traži upis više prava u jednom te istom zk. ulošku (§ 96 Zzk). Ne može se dalje dopustiti kumuliranje zahteva, koji se ne osnivaju na istoj ispravi, ako se traženi upisi odnose na više zk. uložaka odnosno ako ti razni upisi među so-

predali. Označenje suda i građanske pravne stvari, odnosno svojstva Zemljišnoknjižnog pismena staviće se na čelo podneska (st. 4).

bom nemaju nikakve organske veze. Za kumuliranje zahteva potrebno je dakle ili njihova međusobna veza na osnovu same zajedničke isprave ili da se sva ova razna prava od nose na isti zemljišnoknjižni uložak

Zemljišnoknjižne molbe podnoseće se po pravilu samo u jednom primerku (st. I § 102 Zzk). Molbama se ima priložiti toliko rubrika koliko treba obavještenja o rešenju dotične molbe. Ako stranka ne podnese ove rubrike, to će zk. sud molioca pozvati odlukom da to u određenom roku sudu naknadno podnese.

Na rubrici moraju se navesti bitne tačke traženja, koje je sadržano u molbi. U mesto rubrika³¹⁵) mogu se priložiti i potpuni prepisi molbe. Ako je molba predana na zapisnik, tada će sud u svrhu obavještenja stranaka sam sud sačiniti potrebne rubrike ili ako se za to izričito zamoli i potpune prepise molbi (§ 102 Zzk).

Molbama se moraju priložiti isprave u originalu (§ 97 Zzk). Ako se originalna isprava nalazi već kod tog zk. suda na čuvanju ili ako je priložena kojoj drugoj molbi, koja je kod istog suda na rešavanju, tada je dovoljno da se ta okolnost samo istakne u molbi (§ 97 Zzk). Ako nije moguće da se odmah podnese originalna isprava, jer se ona nalazi kod druge vlasti tada treba to u molbi navesti i priložiti prepis isprave, overen po kojoj javnoj vlasti ili po kojem javnom beležniku. Ako se iz podnesene molbe vidi da bi se moglo udovoljiti traženju, tada će se podnesena molba zabeležiti u zemlj. knjizi: radi sačuvanja prvenstvenog reda i dodaće se toj zabeležbi „dok ne stigne original“. Istovremeno odrediće se moliocu primeren rok, u kojem on mora podneti originalnu ispravu, ako nije sam zk. sud, kod koga se ta isprava nalazi, sam obavezan da ju ovom zk. sudu po zvaničnoj dužnosti dostavi. Ako se originalna

³¹⁵) „Priloženi izvodi (listovi) uz podnesak, koji sadrže samo opšte podatke o pravnoj stvari i eventualno zahtev učinjen u podnesku (§§ 180 stav. 2, 183 stav 2 Grpp., § 102 stav 3 Zzk) zovu se rubrike (natpisi). Umesto njih se mogu priložiti potpuni primerci podneska, sa beleškom „zamenjuje rubriku, ne podleži taksi“ (st. 5 § 59 Sudskog posl.)

isprava ne podnese u određenom roku, tada će sud morati molbu odbiti, a po zvaničnoj dužnosti izbrisati i zabeležbu o podnosu molbe bez originalne isprave (§ 98 Zzk). Ako isprave nisu sastavljene na državnom, jugoslovenskom jeziku, tada će molioc mora podneti sasvim verodostojan prevod“ (§ 99 Zzk). Ako stranka nije podnela taj prevod a iz molbe se vidi da bi joj se moglo udovoljiti, tada će se radi sačuvanja prvenstvenog reda ovakva molba zabeležiti u zemlj. knjizi s dodatkom: „dok stigne prevod“. Istodobno će se moliocu odrediti primeren rok da podnese ovaj prevod. Ti su rokovi sudski i mogu se na molbu stranaka iz važnih razloga i produživati. Ako se prevod isprave ne podnese u određenom roku, tada će se molba odbiti i po zvaničnoj dužnosti izbrisati se pomenuta zabeležba o podnosu ove molbe bez traženog prevoda (§ 99 Zzk).

Uz molbu mora stranka da podnese i prepise isprava, koji su potrebni za zbirku isprava. Ako ih stranka ne podnese, tada će se za zbirku isprava sačuvati original isprave, a stranku će vodilac zemlj. knjige izvestiti da mogu uzeti original isprave, kada sudu podnesu prepise za zbirku isprava. Mesto toga može i sam sud dati napraviti prepise isprava, a od stranke će se naplatiti za to propisna taksa. Tako će se postupati za slučaj da isprava treba u drugom, kojem zk. sudu, pa ju treba dostaviti tom zk. sudu (§ 100 Zzk). Ove će prepise overiti samo vodilac zemlj. knjige.

§ 14 REŠAVANJE PODNESAKA.

Zemljišnoknjižne molbe moraju biti potpuno uredne i u svakom pravcu određene i tačne, jer „osim slučajeva određenih u §§ 52, 75 i 112 ovoga zakona i predviđenih zakonom o zemljišnoknjižnim deobama, otpisima i propisima, zemljišnoknjižni sud će kod svake zemljišnoknjižne molbe odlučiti o samoj stvari bez pre slušanja stranaka i po pravilu (§ 98 i 99) bez prethodne odluke, a u odluci, koja se ima izdati izraziće se

izrično da li se molbi udovoljava ili se ona odbija“ (st. I § 106 Zzk). U zemljišnoknjižnim stvarima nisu dakle dopustiva t. zv. međutomna, interimna rešavanja o sporednim stvarima, jer se zk. molba ima ili odbiti ili uvažiti. Načelno se dakle zk. molba ne može vraćati na popravak ili nadopunu kojeg manjka

Međutim ovo se načelo ipak nije sasvim dosledno sprovelo u zemljišnoknjižnom Pravilniku. Prema 2 st. § 106 Zzk. „neće se smatrati nedopuštenom prethodnom odlukom u smislu § 105 Zzk, ako sudija usmeno ili telegrafskim putem pozove stranku da u zemljišnoknjižnoj molbi ispravi u kratkom roku očevidne pismene greške ili da naknadno donese priloge, koji greskom nisu bili podnete i slično“. Isto tako „poziv da se saopšte adrese ne smatra se kao nedopušteno prethodno rešenje u smislu § 105 Zzk, pošto se moraju učesnici po § 133 Zzk obaveštavati po službenoj dužnosti“ (st. 2 § 149 Zzk). Isto se tako donekle barem odstupa od ovog načela u odredbama §§ 98 i 99 Zzk, ako stranka ne podnese uz molbu originalnu ispravu ili „sasvim verodostojan prevod“.

Dok je odredba stava I § 105 Zzk određena i ne trpi nikakvog suprotnog ni ekstenzivnog tumačenja, dotle je u ovim odredbama, a osobito u suviše slobodnoj odredbi st. 3 § 106 Pzk stvorena izvesna široka iznimka od gornjeg načelnog pravila. Istina je da se prema st. 3 § 106 Pzk stranku može pozvati da naknadno ispravi samo „očevidne pismene greške“ ili da naknadno donese priloge koji greskom nisu bili podneti“, dakle se prethodna rešenja zk. molbi imaju kretati u ovakvom ograničenju, ali je s obzirom na gornje načelo iz st. I § 105 Zzk dosta suprotno što je pomenutim slučajevima prethodnog odlučivanja iz stava 3 § 106 Pzk dodano reč „i slično“. To bi moglo dovesti do zablude da su moguća razna prethodna rešenja zk. molbi i kada nije reč o očitim pismenim greškama. Takvo ekstenzivno tumačenje bilo bi protivno gornjoj načelnoj zabrani prethodnih rešenja zk. molbi, pa treba dakle uzeti da se

ta odredba odnosi samo na slučajeve, koji su „slični“ očitim pismenim greškama, a nikako ne i na ostale greške druge prirode.

Za prosuđivanje osnovanosti zk. molbe odlučno je vreme kada je ta molba predana zk. sudu (§ 29 i 103 Zzk). Po tom trenutku ravna se prvenstveni red budućega knjižnog prava, a zbog toga su i zabranjena takva prethodna rešavanja, kojima bi se stranci dalo mogućnosti da naknadno ispravlja grublje greške u svojoj molbi i da na uštrb kasnijih molilaca steče prava.

Sva zk. pismena moraju se u prijemnoj sudskoj kancelariji³¹⁶ snabdeti beleškom³⁷¹ o prijemu. Pri

³¹⁶⁾ „Prijemnu kancelariju sastavljaju određeni činovnik za primanje podnesaka i eventualno njemu dodeljene snage. Prijemna kancelarija smestiće se po mogućstvu, u sudske prostorije najbliže ulazu. Prijemne kancelarije više sudova koje su u istoj zgradi, mogu se spojiti po odobrenju predsednika apelacionog suda.

Prijemna kancelarija ostaje otvorena za celo radno vreme (§ 35 Sudskog poslovnika).

³¹⁷⁾ „1) Sva pismena upućena sudu prima po pravilu činovnik prijemne kancelarije (§ 35). Izuzevši slučajeve iz stava 5. Prijemna kancelarija ne sme odbiti ni jedno pismeno, niti ga posle predaje vratiti donosiocu. Starešina suda može lično primiti pismena upućena na njegovu adresu, a u većim sudovima može ih primiti činovnik njegove pisarnice, koga on za to odredi. Sudija i ostali službenici ne mogu primiti podneske ukoliko drugi propisi ne predviđaju protivno“.

„2) Isprave, priloge i otpравke, koje se odnose na već predano pismeno može primiti i sudsko odeljenje nadležno za dotičnu stvar.

„3) Činovnik prijemne kancelarije ne sme primiti podneske sa uslovom da ih ne uzima u rad odmah već docnije i sa kakvim drugim ograničenjem“.

„4) Činovnik prijemne kancelarije dužan je po zahtevu donosioca potvrditi prijem podnesaka pomoću obr. posl. br. 27 ili stavljanjem štambilja za belešku o predaji (§ 103) na rubrici, koja odgovara podnesku (§ 180 stav 2 Grpp) ili u predajnoj knjizi donosioca. U poslednjem slučaju, u predajnoj knjizi donosioca moraju biti tačno označena pismena koja se predaju kao ostava, postupiće po propisima Uredbe..... itd.“ (§ 100 Sudskog poslovnika).

Činovnik prijemne kancelarije prima sve pošiljke upućene sudu bilo kojim putem. On uzima i podneske predane sudu

tomu se mora navesti osim dana, meseca i godine, također i sat, a često i minuta prispeća akta zk. sudu. Da se taj prvenstveni red po § 103 Zzk sačuva moraju se u prijemnoj kancelariji odmah po sastavu predavati zk. uredu i sve usmene, na zapisnik dane

bacanjem u sanduče pred zgradom većih sudova (§ 101 Sudskog posl.).

„1) U prijemnoj kancelariji odmah po prijemu staviće se na sva pismena, njihove primerke i rubrike, jasnim štambiljom beleška o prijemu, a ako stranka zahteva, to će se učiniti u njenom prisustvu. Beleška o prijemu sadrži oznaku suda i dan, mesec i godinu prijema. Na pismenima podignutim sa pošte ili donetim od poštanskog službenika, primljenim od starešine suda (§ 100 stav 1) ili na sudskom danu (71) ili sastavljenim u sudu (§ 92 Pzk), označiće se u belešci o prijemu kao vreme prijema vreme kada je prijemna kancelarija primila dotično pismeno.

2) Ako je pismeno predano sudu u više primeraka označiće se na primerku određenom za sudski spis (sudski primerak) u belešci o prijemu sa koliko je primeraka ono primljeno; isto tako označiće se broj priloženih rubrika i priloga. Kao sudski primerak smatrać se onaj primerak, koji je zato što je snabdeven većom taksom ili taksom za odluku označen kao primerak određen za sudski spis; inače se može uzeti ma koji primerak“ (§ 103 Sudskog poslovnika).

„1) Beleška o prijemu staviće se u sredini prve strane pismena na vrhu. Ako je u pitanju podnesak sa omotom, koji se po § 100 stav 1 ne otvara u prijemnoj kancelariji, staviće se beleška o prijemu privremeno na omotu kod adrese“ (§ 107 stav 4).

„3) Kod beleške o prijemu na sudskom primerku zabeležiće činovnik prijemne kancelarije:

1) kod zemljišnoknjižnih pismena i drugih hitnih podnesaka pored dana i sat, ako je potrebno i minut, kad su primljeni
2) kod zemljišnoknjižnih pismena eventualno i belešku o istovremenoj predaji.

3) kod podnesaka primljenih preko pošte eventualno priložene predmete od vrednosti ili gotov novac.

4) neupotrebljene taksene marke priložene podnesku,

5) predmete koji služe za dokaz, a priloženi su sa spisom

6) nedostajanje primeraka, rubrika ili priloga pomenutih u podnesku, kao i da je podnesak primljen otvoren ili povređen,

7) kad je pismeno primljeno preko pošte, skraćenom oznakom „poštom“.

4) ako beleška o prijemu sadrži primedbe po stavovima 3 br. 3 do 6 činovnik, koji je primio pismeno, staviće uz belešku o prijemu svoj skraćeni potpis“ (§ 104 Sudskog poslovnika).

molbe (§ 92 Pzk). Ako prijemnoj kancelariji istodobno stigne više zk. podnesaka, koji se odnose na isto zk. telo ili na isto knjižno pravo na jednom zk. telu, tada će se sva ova pismena morati međusobno povezati i povezati primedbom na svakom aktu, da je taj akt stigao istovremeno s drugim aktima (§ 93 Pzk). Kao istovremeno stigla smatraju se i ona pismena, koja činovnik nađe u času otvaranja prijemne kancelarije u sandučetu za primanje akata ili koja mu zajedno u isto vreme preda drugi koji sudski činovnik. Podnesci poslani preko pošte smatraju se da su stigli zk. sudu onda kada budu predani u prijemnu sudsku kancelariju. Za čas prispeća zk. sudu odlučna je pismena primetba prijemnika suda na samom aktu. Istom nakon ove primetbe prijemnik će zk. molbu dostaviti vodiocu zemlj. knjige na daljnji rad (§ 96 Pzk). Vodilac zemlj. knjige uvodi sada te podneske u njegov Dnevnik. Izuzetno se u taj dnevnik ne uvode molbe za izdavanje izvadaka, za prepise, za službene potvrde ili saopštenja, zatim upisi stranaka, te izveštaj o tomu da se zaključci suda nisu mogli strankama dostaviti (§ 97 Pzk).

Zk. molbe upisuju se u Dnevnik onim redom, kojim su stigli zk. sudu u prijemnu kancelariju, t.j. koji pokazuju pimetbe prijemnika suda na tim aktima § 101 Pzk).

Vodilac zemlj. knjige upoređuje podnesenu molbu sa stanjem u zemlj. knjizi. Rezultat tog upoređenja mora navisati na samoj zk. molbi ili na odvojenom listu. Taj izveštaj o knjižnom stanju snabdeva datumom i svojim paraom (§ 104 Pzk). U samoj glavnoj knjizi, na odnosnom listu dotičnog zk. ulo-

³¹⁸⁾ Vidi § 265 Sudskog posl. „U čisto zemljišnoknjižni m stvarima (§ 273 stav 2) spis se obeležava brojem dnevnika i oznakom poslednja dva broja godine, na primer Dn 35-34. Ova oznaka staviće se, po mogućstvu, štambiljem na sve primerke, rubrike i priloge. Ona se smatra i kao poslovni broj (§ 86 stav 2 Pzk). U stvarima, koje se odnose na železničku knjigu, na rudarsku knjigu ili na polaganje isprava, staviće se pred tu oznaku slovo „Želj.“ odnosno „Rud.“, odnosno „Pol.“ (stav 3 § 274 Sudskog poslovnika).

ka vodilac zemlj. knjige pripisaće olovkom samo broj ove zk. molbe, da se kasniji interesent može orijentirati po tim brojevima, kako o tom knjižnom pravu ima podnesaka koji još nisu rešeni, ali kojim je već stečeno izvesno pravo i koji se dakle moraju pri oceni knjižnog stanja uzimati u obzir. To je t.zv. „plomba“.

Na rešavanje zk. molbi ne utiče nikako kasnija promena knjižnog stanja nastala u međuvremenu od časa prispeća zk. sudu pa do konačnog rešenja te molbe. Kriva je dakle praksa kada se pri rešavanju rekurza uzimaju u obzir i one činjenice, koje su nastale posle predane molbe, a pre rešavanja tog pravnog sredstva. Zk. molbu treba u celosti prosuđivati samo prema onom knjižnom stanju i prema onim činjenicama i pravu, kako se ono ogleda iz molbe i priloga kao i iz zemlj. knjige u času kada je zk. molba predana prijemnoj kancelariji dotičnog zk. suda. U dosadašnjoj praksi ipak je sporno kako da se postupi kod češćeg slučaja otuđivanja nasledničkih nekretnina. Ima sudova koji dopuštaju upise prava vlasništva na osnovu ugovora o kupoprodaji između molioca upisa kao kupca i prodavca, naslednika, koji još u času traženja upisa nije upisan u zemlj. knjizi, ali samo ako taj naslednik u međuvremenu upiše njegovo pravo vlasništva i tako postane knjižni prethodnik. Svakako da je takvo rešavanje u interesu brzine prometa s pravnim dobrima, ali je u protivnosti s načelnim stanovištem našeg zakona jer u času podnosa te zk. molbe prodavaoc još nije bio knjižni prethodnik iz § 21 Zzk; dakle u času traženja upisa u zk. nije imao pasivne legitimacije, a kako se molba za upis ima rasmatrati samo prema času prispeća molbe zk. sudu, to se ona mora odbiti, pa makar prodavaoc u međuvremenu i postane knjižni prethodnik i tako dobije ovu pasivnu legitimaciju za otuđenje njegovog knjižnog prava. Učestala suprotna praksa vređa osnovno načelo iz § 29 i 103 Zzk.

Zk sud ima po zvaničnoj dužnosti³¹⁹⁾ da ispituje osnovanost podnesene molbe. Upis će se dozvoliti samo ako se tomu ne protivi knjižno stanje ako nema osnovane sumnje o pravnoj i poslovnoj sposobnosti učesnika odnosno njihovih zastupnika, nadalje ako je traženje osnovano na sadržini priloženih isprava i kada isprave imaju onaj oblik, koji je propisan za njihovu valjanost (§ 104 Zzk).

Sve ovo zk sud neće ispitivati ako je taj upis odredio već koji drugi sud. U tim slučajevima zk sud ograničava se samo na ispitivanje toga ne protivi li se traženje upisa stanju upisa u zemlj. knjizi, odnosno da li se dozvoljeni već upis može sprovesti u zemlj. knjigu i ne preće li to možda drugi koji upisi u zemlj. knjizi. Sve ostale uslove za dopustivost upisa ispitao već onaj sud, koji je taj upis dozvolio. Radi toga zk. sud nema više pravo da ponovno preispituje da li ti uslovi postoje ili ne.

Prema načelu konsenza i dispozicije stranaka njihovim privatnim pravom ne može se dozvoliti više nego li sama stranka u molbi traži (§ 106 Zzk). No kako traženje većega uključuje u sebi i manje, to će zk. sud moći dozvoliti manje, ako ne može dozvoliti ono veće što je stranka u molbi izričito tražila ako je dakle stranka molila uknjižbu, a ova se prema podacima iz molbe i prema ispravi još ne može dozvoliti, zk. sud moći će dozvoliti predbeležbu dotičnog prava, ako na to postoje uslovi. No ako se radi o t. zv. mešovitim obavezama i pravima, tada zk. sud neće moći dozvoliti ni predbeležbu takvog prava ako istodobno tom molbom nije umoljeno bar za predbeležbu suprotnog prava, o komu je ovisno drugo pravo, za koje se traži ova uknjižba (§ 107 Zzk). Molbu za istovremeni upis tih međusobnih prava može podneti svaka stranka. Zk. molba može se povući sve dotle dok nije odluka po njoj dostavljena

³¹⁹⁾ *Bartsch*-op. cit., § 11, str. 76 i sl., *Fexner*-op. cit., str. 26 i sl., *Burckhardt*-op. cit., 111., 191 i sl., *Krainz-Pfaff*, op. cit., 1, § 229, str. 655 i sl., *Touaillon*-Die Grundbücherliche Kognition, Iur. Bl. i 1905 sv. 41 do 46.

drugoј stranci, t. j. dok nije druga stranka stekla odatle izvesna prava, koja se ne mogu samovlasno tretirati bez povrede interesa te druge stranke. U tom slučaju nastaje među strankama izvesan pravni odnos, koji se više ne može samovlasno i jednostrano raskinuti.

Sudsko rešenje³²⁰⁾ mora sadržavati: 1) oznaku katarstarske opštine i zk. uloška, u kojem se ima izvršiti traženi upis, a po potrebi mora sadržavati i oznaku zk. tela, ako koji uložak izuzetno od opštih pravila, po dosadanjim propisima još sadrži više zk. tela (st. 3 § 87 Zzk); isto tako treba da sadrži i tačnu oznaku objekta upisa, 2) ispravu, zaključak, zapisnik, prijavni list kat. uprave ili drugi koji osnov upisa sa potrebnim navodima za identite, 3) pravo ili činjenicu, koje se imaju upisati u zemlj. knjigu, 4) osobe koje se imaju upisati, 5) zakonski određenu vrstu upisa, te da li se taj upis dozvoljava na molbu stranke ili se naređuje na traženje suda ili koje javne vlasti, 6) naređenje o izvršenju upisa u zemlj. knjige 7) naređenje o dostavljanju rešenja svima licima, kojima se po § 133 Zzk to rešenje mora dostaviti.

Ako se molba za uknjižbu ili za predbeležbu za dozvolu prinudne javne prodaje, za otpis zemljišta ili za prv. red odbije, tada se to odbijanje molbe za upis mora zabeležiti u u zemlj. knjizi na dotičnom mestu zk. uloška i to radi osiguranja prv. reda za slučaj kasnijeg udovoljenja (§ 109 Zzk). Ovoj zabeležbi nema mesta ako se dobro ili pravo ne vidi jasno iz zemlj. knjige, te ako je to dobro ili pravo već upisano na koju drugu osobu, a ne na lice, koje je u toj molbi naznačeno kao knjižni prethodnik. Izvršena zabeležba ima se zapisati na samom originalu dotične odluke. Ako je molbu odbio koji drugi, a ne zk. sud, tada će se morati za ovu zabeležbu odbijanja zamoliti zk. sud (§ 110 Zzk)

³²⁰⁾ Vidi stav 3 § 114 Sudska poslovnika.

Dostavljanje³²¹⁾ sudskih odluka u zk. stvarima vrši se po zvaničnoj dužnosti. Po st. 4 § 134 Zzk sudovi moraju sami da se staraju za ispravnu i brzu dostavu zk. odluka. Odluke se moraju dostavljati u vlastite ruke. Komu se sve imaju dostaviti sudske odluke u zk. stvarima određeno je u § 133 Zzk, naime: „1) Onaj na čijem se vlasništvu stiče koje knjižno pravo ili čija se knjižna prava ustupaju, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i onaj protiv koga je izvršena zemljišnoknjižna zabeležba; 2) ako se dozvoljava potpuno ili delimično brisanje kojeg upisa dostaviće se odluka i svima onima, za koje ima na upisanom pravu daljih uknjižbi ili predbeležbi; 3) odluke o uknjižbi ili predbeležbi, kojima se već upisana prava trećih osoba daju kao zaloga ili ustupaju dostaviće se i vlasniku dobra; 4) ako je upis izdejstvovan protiv vlastodavca usled molbe njegovog punomoćnika, dostaviće se odluka vlastodavcu ukoliko opunomoćava nije dokazano punomoćstvom, koje odgovara uslovima § 36, 5) o svakom potpisu u pogledu zemljišta obavestiće se vlast koja vodi katastar, 6) odluke o uknjižbi ili predbeležbi vlasništva dostaviće se izal ožnom verovniku, koji je upisan na prvom mestu.³²²⁾ Posebni zakoni i uredbe određuju ukoliko se imaju zemljišnoknjiž-

³²¹⁾ Vidi §§ 125 do 10 Sud. posl. i 7 glavu.

³²²⁾ „Razlog je taj da su prve hipoteke, koje su date pod uslovom pupilarne bezbednosti, u slučaju kad se vrši više prenosa vlasništva, a taksa se za njih ne naplate, ugrožene, pošto u slučaju ove takse, koje imaju dakako prvenstvo znatno snize kupovinu, koja se ima razdeliti među ostale verovnike. Ako se dakle obavesti prvo založni verovnik, čije pravo postoji samo formalno, a ne onaj koji je sa svojim založnim pravom faktično još uvek pupilarno obezbeđen, onda ostaje propis stava § 133 projekta 11 (ovog zakona) bez uspeha. Ratio ovog propisa jeste: Verovnik, koji daje zajam na prvo mesto može u vreme, kada daje zajam ugovoriti da od dužnika sme zahtevati dokaz o naplati takvih pristojbina za prenos, a da će imati pravo otkaza ako mu se to ne dokaže. Time verovnik može sprečiti da takve tražbine sa pravom prvenstva suviše narastu i da ugrožavaju njegovo pravo na namirenje. Ovaj propis naravno može postići svoj cilj samo onda ako se obaveštava o prenosima onaj verovnik, koji će u slučaju izvršenja zaista biti prvi namiren“ (Obrazloženje projekta Zzk, 1, a), br. 4,

na rešenja dostaviti još i drugim vlastima³²³⁾ (§ 133 Zzk.

Ako se adrese osobe za dostavu ne mogu tačno ili nikako razabrati iz zemljišnoknjižne molbe, tada će sud pozvati molioca da u primerenom roku, koji će mu sa za to dati udu saopštiti sve tačne adrese lica kojima sa ima oostaviti odnosno rešenje. Ako stranke u tom roku ne udovolji ovom traženju suda, tada sud može stranku kazniti novčanom globom, pa čak i zatvorom ili se može odrediti na trošak te nemarne stranke dostavljanje skrbniku. Ako vlasti ne udovolje traženju za ispravnu adresu, to će sud zvaničnim putem preko viših pretpostavljenih vlasti ishoditi ovo obaveštenje (§ 150 Pzk).

Sporno je dosta pitanje da li je gornja sankcija za nemarne stranke iz § 150 Pzk u skladu s principom konsenza i dispozicije stranaka. Oспорava se naime načelnost ove sankcije, jer molilac upisa u zemlj. knjigu može čak i odustati od njegovog prava, dakle može i da ne prijavi sudu sve osobe, kojima se odnosno rešenje ima dostaviti. Takvo je zaključivanje ipak pogrešno, ako se uzme u obzir, da je zemlj. knjiga i ustanova javnopravnog karaktera i da baš radi toga zk. sud mora po zvaničnoj dužnosti da se brine o dostavljanju zk. odluka zainteresovanim strankama. Molilac istina može raspolagati s njegovim privatnim pravom, ali je u ipštem interesu da o upisu bude uvek obavešten i onaj, u čijem je to interesu i da zemlj. knjiga bude tačan prikaz pravnog stanja nekretnina. Radi toga pozvano je i društvo da bdije nad prove-

zvan. izdanje str. 10, moj Komentar zemljišnoknjižnih zakona str. 327.

³²³⁾ „Dodatkom stava 2 § 133 istina samo se upućuje na druge zakone i uredbe, ali se ovaj dodatak ipak preporučuje da b se time obratila osobita pažnja na dotičnu dužnost, a to ne samo s obzirom na korist države (glede poreza i taksa), već u interesu sudije, koji bi eventualno odgovarao za propušteno obaveštenje. Vlasti koje ovde dolaze u obzir naročito su one, koje odmeravaju poreze i takse, zatim agrarne, vodne vlast itd.“ (Obrazloženje projekta Zzk, V. 111, t. 14, zvan. izdanje str. 24-moj Komentar zk. zakona, str. 237).

denjem upisa u zemlj. knjigu. Molilac istina može odustati od svoje molbe, može se svakako i odreći njegovog privatnog prava, ali ako to već nije učinio, tada je dužan da sa svoje strane učini sve što je od interesa da zemlj. knjiga bude i ostane tačan i potpun prikaz celog pravnog stanja nekretnina.

Ako je osoba, kojoj se rešenje zk. suda ima dostaviti, nepoznata boravišta tada će se rešenje zk. suda dostaviti za nju skrbniku, kojega će sud o trošku te stranke postaviti. Dostavljanje u inostranstvu vrši se našim građanima preko naših predstavnika u inostranstvu, a strancima preko tamošnjih sudova putem našeg ministarstva spoljnih poslova, a u izvesnim zemljama i neposredno preko tamošnjih sudova, ako je to konvencijama ugovoreno.³²⁴⁾

³²⁴⁾ „Neposredni saobraćaj postoji sa ovim državama: 1) sa Bugarskom (v. čl. 1 konv. o sudskoj pomoći od 26-XI-1933 godine), 2) sa Čehoslovačkom (v. čl. 2 ugovora o uređenju uzajamnih pravnih odnosa od 17-III-1932 god.), 3) sa Austrijom, ali ukoliko je u pitanju samo opštenje između sudskih vlasti područja viših zemaljskih sudova u Ljubljani i Splitu, Banskog stola u Zagrebu, Vrhovnog suda u Sarajevu i sudskih vlasti republike Austrije u području viših zemaljskih sudova u Gracu i Beču. Pomenuta pravna područja mogu opštiti međusobno neposredno na svom jeziku (v. čl. 8 stav 2 ugovora o uzajamnom opštebju od 1-V-1928 god.), 4) sa Austrijom — u slučajevima naročite hitnosti mogu sve sudske vlasti opštiti međusobno neposredno (v. čl. 8 st. 3 ugovora o uzajamnom pravnom opštenju), 5) sa Poljskom (v. čl. 8 konvencije o pravnim odnosima od 4-V-1923 god.), 6) sa Italijom ukoliko se vrši pravni saobraćaj među sudskim vlastima područja apelacionih sudova u Trstu i Zadru i sudskih vlasti područja viših zemaljskih sudova u Ljubljani i Splitu, Banskog stola u Zagrebu i Vrhovnog suda u Sarajevu. Ova područja mogu opštiti neposredno na sopstvenom jeziku (v. čl. 6 konvencije o pravnoj i sudskoj zaštiti državljana od 6-IV-1922 god. (v. i dopunski sporazum o odnosima između sudskih vlasti od 20-VII-1925 Zakon od 8-X-1928 g. — Služb. nov. br. 266-LXXXVII, D. od 14-XI-1928), 7) sa Italijom — u slučajevima i krajnje i opravdane hitnosti sudovi mogu neposredno opštiti (v. čl. 6 konvencije o pravnoj i sudskoj zaštiti državljana). Posredni saobraćaj postoji u ovim državama: 1) sa Austrijom za sudske vlasti sviju ostalih pravnih područja sem pomenutih pod 1-3 kao i za sudske vlasti pomenutih pravnih područja

Originale isprava vratiće sud podnosiocu njihovom, ukoliko nije u sudskom rešenju na molbu ma koje stranke što drugo određeno. Ako stranka nije s molbom podnela prepise potrebne za zbirku isprava, sud će originale zadržati dok se ne podnesu ti prepisi ili dok ih sam na trošak te stranke na dade sačiniti.

Valjanost upisa ne može se pobijati radi toga što izvesna dostava nije u opšte ili nije uredno izvršena. Onaj koji iz upisa u zemlj. knjizi za sebe izvođa ma kakvo pravo ili oslobođenje od koje dužnosti, nije dužan da dokazuje urednost i valjanost dostave ma kojeg rešenja zk. suda (§ 135 Zzk). Tko namera va pobijati izvestan upis, o čijoj ga dozvoli sud slučajno ili s koga bilo razloga nije obavestio, ako je proteklo vreme propisano za rekurs, taj može nasuprot kasnijem stečniku knjižnog prava pokrenuti tužbu. O ma kojem zk. rešenju sud mora obavestiti svakoga onoga, koji je u tomu knjižno interesiran, ako je njegovo obaveštenje određeno u normi § 133 Zzk. Sve se

u Ljubljani, Splitu, Zagrebu i Sarajevu, kad ne opšte sa područjima viših zemaljskih sudova u Gracu i Beču (v. čl. 8 st. 1 ugovora o uzajamnom pravnom opštenju od 1-V-1928 g.). Saobraćaj se vrši preko Minist. pravde u Beogradu i Budendesministerium-a für Justiz u Beču, 2) sa Mađarskom — preko Ministarstva pravde strane molilje i Ministarstva pravde zamoljene strane. Izuzimaju se zahtevi i saopštenja koja dolaze od strane mađarskih starateljskih vlasti ili su upućeni tim vlastima, Ovi zahtevi i saopštenja kad se dostavljaju mađarskim starateljskim vlastima, dostavljaju se preko kralj. mađarskog minist. unutrašnjih poslova (v. čl. 2 konvencije o izvesnim pitanjima građanskog postupka i priv. prava od 11-XI-1929 g. 3) sa Italijom sa svima sudskim vlastima sem onih pravnih područja, koja međusobno opšte neposredno (v. 16) kao i između sudskih vlasti područja viših zemaljskih sudova u Splitu i Ljubljani, Banskog stola u Zagrebu i Vrhovnog suda u Sarajevu, kad sudske vlasti ovih područja vrše saobraćaj sa sudskim vlastima drugih pravnih područja, no u Trstu i Zadru. Saobraćaj se vrši preko Ministarstva pravde moleće i umoljene države (v. čl. 6 konvencije o pravnoj i sudskoj zaštiti državljana od 6-IV-1922 g.). U slučaju da nema ugovora o pravnoj pomoći sa kojom državom, a ona je potpisnica Haške konference od 17-VII-1925 g., opštenje se vrši preko diplomatskih ili konzularnih predstavnika (v. čl. 1, 5, 9 Haške konvencije Pahorukov, op. cit., str. 5 i 6),

dakle stranke moraju obavestiti o zk. rešenjima, kojima se ma kako zadire u njihovu pravnu sferu. Pomenuta odluka važi bez obzira da li su o njoj obavestena sva lica, koja se po § 133 Zzk o njoj moraju obavestiti. Ali je svakako važnost te odluke ipak ovisna o mogućnosti da je u zakonskom roku ne napadne pravni lekom ma koji od protivnika interesanata, koji mogu tražiti da ih se o odluci obavesti, da bi tako mogli pravni lekom osporiti osnovanost te odluke. I ako dakle nema neposredne, organske veze između pravne valjanosti dotične odluke i obavezanosti obaveštenja stranaka o toj odluci, ipak se mora reći da je pravna valjanost zk. odluke donekle ovisna o samoj činjenici dostavljanja zk. odluke svima strankama iz § 133 Zzk. Ta je ovisnost svakako vremenski ograničena nasuprot trećim licima, koji postupaju u dobroj nameri pouzdajući se u tačnost upisa u zemlj. knjizi. Krajnji je vremenski rok te ovisnosti 3 godine, računajući od časa kada je za taj upis kod zk. suda zamoljeno (§ 71 Zzk), t.j. u kom vremenu može knjižni interesent podignuti tužbu radi pobijanja upisa. Odredbom pomenutog § 135 Zzk nije dakle sasvim obezbeđeno knjižno pravo imaoća upisa, o čijoj je dozvoli svojevremeno propušteno obavestiti koju osobu napomenutu u § 133 Zzk. Njome je samo istaknuto preimućstvo imaoća knjižnog prava, da on ne mora dokazivati njegovo pravo. Za njega vojuje osnovni princip zemlj. knjige, ali materijalnopravno ipak se daje unutar pomenutog roka za pobojnu tužbu, a svakako i može ispitivati osnovanost tog prava. Dostavljanje zk. odluka svakako je dakle makar i posredno važan faktor za prosuđivanje valjanosti knjižnih prava i svaki knjižni interesent mora i o tomu dobro da vodi računa, ako želi da bude sasvim siguran u njegovom sticanju knjižnih prava.

§ 15 UPISIVANJE

Upis u zemlj. knjigu može se sprovesti samo po nalogu³²⁵⁾ zk suda. To važi i za slučaj da je upis u zemlj.

³²⁵⁾ Nalog za izvršenje upisa izdaje se redovito na taj način što se voditelju zemljišnoknjižnog odeljenja zk. suda do-

knjigu dozvolio koji drugi, a ne zk. sud. I u tom slučaju treba dakle pored ove dozvole da zk. sud izda izrečni nalog da se ovaj dozvoljeni upis izvrši u zemlj. knjizi dotičnog zk. suda. Sudska odluka predstavlja okvir, krug, u kome se ima kretati izvršenje upisa.³²⁶⁾ Nalog za izvršenje upisa dostavlja sudija vodiocu zemlj. knjige. Taj se nalog daje uz predaju originalnog otpravka rešenja o dozvoli dotičnog upisa. Vodilac zemlj. knjige dužan je najpre da ispita da li je o toj molbi već stavljena opaska o broju molbe za upis (plomba) na odnosnom zk. ulošku, (§ 103 Pzk.)

Upisi se izvršuju crnim, trajnim mastilom, a izuzetno samo može po § 151 Pzk. ministarstvo pravde na predlog apelacionog suda dozvoliti da se upisi izvršuju i na stroju za pisanje. Ovo međutim može biti od neke važnosti samo za one zemlj. knjige, gde ulošci još nisu povezani u sveske. A inače ovakvo nepraktično upisivanje retko će kada doći do primene.

Upisivanje će se dopustiti samo onda ako se tomu ne protivi knjižno stanje. Ono ocenjuje vodilac zemlj. knjige, pa ako nađe da se inače dozvoljeni već upis prema stanju upisa u zemlj. knjizi ne može izvršiti, on će to rešenje i nalog za izvršenje upisa vratiti sudiji sa zvaničnim izveštajem o tomu (st. 2 § 112 Pzk). Na osnovu tog izveštaja sudija će doneti novo rešenje, o komu obaveštava zainteresovane stranke. Ako je

stavlja sudska odluka o tomu. Ako je upis u zemlj. knjigu naredio drugi, a ne dotični zemljišnoknjižni sud, tada će se upis narediti predajom dotičnog sudske odluke, na kojoj će sudija zk sud istaviti još i izrečnu dozvolu za upis u zemlj. knjigu. To biva redovito udaranjem štamblja o dozvoli za upis (formular tog obrasca određen je u stavu 3 § 135 Sudskog poslovnika) Inače i sama predaja odluke zemljišnoknjižnog suda voditelju zemljišnoknjižnog odeljenja suda važi kao nalog da se dozvoljeni ili naredeni upis izvrši u zemlj. knjizi (§§ 110 i 135 Sud. poslovnika).

³²⁶⁾ Posebna uputstva pomenuta u stavu 2 § 129 Sud. poslovnika redovito neće biti potrebna. Tu odredbu valja tumačiti tako, da će ta uputstva trebati samo u osobito komplikovanim slučajevima, kada je teško razaznati pravo stanje stvari: inače će vodioci zemlj. knjige uvek sami i bez te upute biti kadri da izvrše odnosne upise u zemlj. knjigu.

upis dozvolio koji drugi sud tada će sudija tom sudu dostaviti svoje rešenje, kojim se odbija izvršenje dozvoljenog upisa s obzirom na knjižno stanje.

Upisi će se izvršiti u svakom zk. ulošku po redu brojeva Dnevnika (§ 123 Pzk). Kad je upis izvršen vodilac zemlj. knjige izbrisao olovkom plumbu (opasku na odnosnom listu zk. uloška, gde se imao izvršiti taj upis). U natpisu svakog upisa navešće se dan, mesec i godina kad je zk. molba stigla zk. sudu, kao broj Dnevnika. Ako je s ovom molbom istovremeno stiglo više zk. pismena, kojim se traži isto pravo na istom zk. telu, tada će se i ova okolnost istaći pri upisu. Ako se upis odnosi samo na suvlasnički udeo kojeg suvlasnika, tada se može ovaj, radi lakšeg pregleda navesti u natpisu upisa. Kod zajedničkih hipoteka moraju se zk. ulošci označiti dali su glavni ili sporedni.

U glavnoj knjizi upisati će se samo glavna sadržina knjižnih prava. Jedino ako se to s obzirom na opsežnost tih prava ne bi moglo ukratko izraziti, tada je dopušteno da se u samo n upisu pozove na tačno određena mesta na osnovnoj ispravi, koja je položena u zbirku isprava (§ 6 Zzk i § Pzk 124).

U pogledu označavanja osoba zk. tela i prava upisa moraju se tačno ponoviti one bitne reči, koje su upotrebljene u samom sudijskom zaključku (§ 108 Zzk i § 125 Pzk).

Kad se upisuje pravo suvlasništva u određenim idealnim delovima (§ 10 Zzk), tada će se udeli upisati brojkama i to na desnoj ivici strane ili gde ima za to posebna rubrika za primedbe. Kod predbeležavanja tog prava mora se ovo učiniti kod prvobitne predbeležbe čim bude opravdana. Pri tomu se suvlasnički udeli mogu svesti pod najmanji zajednički nazivnik.

Kod upisivanja služnosti i realnih tereta mora se sadržaj i obim prava, koje se ima upisati što je moguće određenije. Kod prostorno određenih služnosti (kao što je n. pr. pravo prolaza, puta, napajanja sto-

ke, prava voziti se kolima i sl.) moraju se navesti i tačne granice onog dela zk. tela, na koji se dotična služnost neposredno odnosi.

Kod uknjižbe ili predbeležbe založnog prava iznos hipotekarne tražbine upisaće se ne samo brojkama nego i slovima. Kod periodičnih davanja mora se dodati i oznaka perioda za te činitbe, kada se one imaju ponoviti, kao n. pr. mesečno, godišnje, trogodišnje i td. Ako upisi hip. tražbina glase na stranu, a ne na domaću valutu, tada se mora ovo naznačiti u stupcu teretnog lista, određenom za upise iznosa. Kratice pri tomu nisu dopuštene.

Svaki će se upis završiti tako da ne ostane nikakav međuprostor. Radi toga mora se podvući iza svakog upisa preko cele strane crnim mastilom ravna linija. Ako se na osnovu istog sudskog rešenja na istom listu ima izvršiti više uzastopnih upisa, tada će se ta ravna crta povući tek iza poslednjeg upisa. Pojedini upisi u svakom listu označić se rednim brojevima, a kada se na osnovu iste sudske odluke vrši na jednom listu više upisa dobiće svi jedan redni broj, ali će se međusobno odeliti abecednim slovima. Isto se ima učiniti i kod upisivanja prava u korist više osoba (§ 137 Pzk). Ako se upis odnosi na raniji koji upis, tada će se staviti i broj ranijeg upisa, a ako je on na drugom listu, naznačić se veza s novim brojem upisa (§ 138 Pzk).

Kod upisa brisanja podvući će se u izbrisanom upisu crvenim mastilom ona reč, kojom je označena vrsta upisa (uknjižba, predbeležba, zabeležba) kao i udeo ili iznos, koji su na dotičnom stupcu uneti brojkama. Kod delimičnih brisanja staviće se tačka mesto erte. Ako glavni uložak ili koji od sporednih uložaka kod zajedničke hipoteke prestane kao takav, tada će se njihova oznaka gl. ili sporednog uloška podvući crvenim mastilom. Kod otpisa podvući će se dotični upis u prvom odeljku popisnog lista crvenim mastilom. Ako se koji od ovih upisa briše usled rekurza, tada će se ove erte ili tačkice precrtavati crnim mastilom.

U zemlj. knjizi ne sme se ništa radirati ili nečitljivim učiniti. Ako je vodilac zemlj. knjige pri upisivanju učinio kakvu grešku, a upisivanje još nije podvukao pod tekstom pri kraju upisa onom horizontalnom linijom, tada može on sam da ispravi učinjenu pogrešku na kraju upisa i to tako da navede tačno pogrešna mesta i naznači kako mesto toga mora upis ispravno da glasi, pa da se uza to i potpiše.

Ako je iza upisa već podvučena vodoravna završna linija, tada sam vodilac zemlj. knjige ne može više sam da ispravi učinjenu grešku, nego mora o tomu dostaviti sudiji pismeni izveštaj. S tim će se izveštajem postupati u prijemnoj kancelariji i u zk. sudu u opšte kao sa zk. pismenom, pa će se zavesti u Dnevnik označiti i u odnosnom zk. uložku kao „plomba“. Ako ta pogreška ne može imati nikakvih pravnih posledica sud će ju odmah po zvaničnoj dužnosti narediti da se ispravi. No ako bi ta greška mogla imati ma kakve pravne posledice po pravo stranaka i zainteresovanih lica, tada će sudija pre odredjenne ispravke morati najpre da sasluša sve zainteresovane stranke i narediće da se uvođenje tog postupka sprovođenja zabeleži u zemlj. knjizi, na listu gde je pogrešan upis) § 114 Zzk, § 140 Pzk.

Po izvršenom upisu vodilac zemlj. knjige potvrđuje na originalu sudske odluke da je upis izvršen, stavi nadalje i svoj potpis) § 145 Pzk), određuje sastav prepisa po službenoj dužnosti u slučaju kada stranka nije podnela sudu originalnu ispravu, snabdeva prepise i originale brojem Dnevnika i poslednjim brojkama poslovne godine, te ulaže u zbirku isprava § 145 Pzk).

Pored toga vodilac zemlj. knjige dužan je na molbu stranaka izdavati izvode i prepise uložaka iz zemlj. knjige § 126 Zzk).

Izvateci su delimični prepisi pojedinih mesta iz zk. i posebni izvadak, ako se odnosi samo na odredni deo zk. tela ili hipotekarne tražbine. Posebni se izvateci moraju naznačiti kao takvi

Opšti izvadak ima da sadrži sve upise, koji su od značenja za prosuđivanje pravnih odnosa u pogledu zk. tela. Naročito moraju se navesti: 1) natpis uložka, 2) zemljišta koja su u prvom odeljku popisnog lista zk. uložka upisana, a iz kojih se sastoji odnosno zk. telo, u vreme kada je taj izvadak sastavljen, 3) iz drugog odeljka popisnog lista oni važeći upisi, koji se odnose na takve otpise i pripise na to zk. telo, 4) sadanji vlasnik sa svima ograničenjima u pogledu njegovog upravljanja imovinom, kao i zabeležba izvlaštenja, 5) te svi tereti na tom zk. telu. U posebni uložak unosi se samo ono što se odnosi na određeni deo zk. tela ili hipoteke.

U prepisima imaju se doslovce navesti svi važeći upisi u gl. knjizi. U pogledu i zbr. sanih upisa i brisanja naznačiće se pored tekućeg broja izbrisanog upisa reč „brisan“, ukoliko stranka ne traži potpun prepis uložka. Na kraju izvotka, prepisa i službene potvrde vodilac zemlj. knjige snabdeva ih oznakom zk. suda, pisarničkog odeljenja, dana izdavanja uz njegov potpis i pečat zk. suda. Prošene nastale iz dana naređenja istavljanja izvotka ili prepisa mogu se dodati na kraju kao nastavak.

Vodilac zemlj. knjige dužan je dati pismene odgovore na pismene upite stranaka. Upit se mora staviti na dvostrukoj poštanskoj dopisnici ili će mu sa priložiti poštanske marke za odgovor (§ 86 Pzk). No ove upite odgovara vodilac zemlj. knjige samostalne i bez kontrasignature sudije

§ 16 REKURSI

Ako je rešenje o zk. molbi dostavljeno već kojoj stranci, sam zk. stvarima mogu se pobijati samo prav-

^{32*)} U zk. stvarima nema dakle ni analogne primene § 616 Grpp.

nim sredstvom — rekursom³²⁸⁾ a u postupku ispravljanja zemlj. knjiga i prigovorom,³²⁹⁾ koji može biti materijalne, kao i formalnopravne prirode.

Karakter pravnog sredstva mogao bi se pridati i tužbi za pobijanje nevaljanog upisa. Na kraju treba napomenuti i žalbu radi odugovlačenja upisa, koja ne ide za sanacijom pravne povrede nastale upisom, nego za ubrzanjem rešenja zk. molbe.

Dok je rekurs uperen protiv nedopuštene, protuzakonite i neumesne dozvole ili odbijanja zk. molbe, dotle je tužba radi brisanja uperena protiv samog, gotovog već upisa, čije se brisanje traži. Tužbu radi brisanja nevaljala upisa (§§ 68 - 78 Zzk) može podneti tko god se oseća da je nekim upisom povređen u njegovom knjižnom pravu. Rekurs naprotiv može podneti protiv odluke zk. suda, kojom je povređeno nečije knjižno pravo, ali uz pretpostavku da je rekurent o toj odluci obavešten ili da je barem o njoj morao biti obavešten on ili njegov pravni prethodnik (§ 133 Zzk). Dok se dakle tužba radi brisanja upisa odnosi vazda na gotov upis, dotle se rekurs odnosi na sudsku odluku o dozvoli ili odbijanju zatraženog upisa u zemlj. knjizi. Rekurs dakle mogu podneti samolice nabrojane u § 133 Zzk, a ne i ona, kojima se rešenje moralo dostaviti. Nasuprot tomu ovlaštenje za podnos tužbe radi pobijanja nevaljala upisa mnogo je šire, jer se tu ne pretpostavlja dostava rešenja, je tu tužbu može podneti svatko, tko god misli da je u njegovom knjižnom pravu ma kako povređen (§ 68 Zzk).

Na rekurs nemaju prava oni, koji su samo posredno povređeni u njihovom knjižnom pravu resp interesu, kao ni lica, koja nisu još upisana u zemlj. knjigu. Tako n. pr. ne može podneti rekurs hipo-

³²⁸⁾ Pravno sredstvo pomenuto u st. 4 § 14 Zzk, u slučaju kaucione ili kreditne hipoteke ima sve oznake rekursa i ne može se smatrati nekom posebnom vrstom pravnog leka u zk.

³²⁹⁾ §§ 47 i 65 Zozk; v. moj Komentar zk. zakona, str. 331 stvarima.

tekarni podzaložni verovnik protiv upisa prava vlasništva ili vlasnik protiv upisa hip, podzaložnog prava

U rekursu se ne mogu navoditi novi dokazi i isprave, koje ranije nisu bile podnesene zk. sudu uz samu molbu. To je razumljivo s toga, što se zk. molba ima prosuđivati prema trenutku, kad je stigla molba zk. sudu, a sve kasnije promene ne utiču na rešavanje zk. molbe.

Svi su rekursi imaju podnositi neposredno prvostepenom, a ne rekurznom sudu i to radi toga što se rekursi moraju zabeležiti u zemlj. knjigu (§ 139 Zzk). Drugom sudu podneseni rekursi moraju se odbaciti a limine (st. 5 § 136 Zzk).

Rok za podnos rekursa teče od dana, kada je žalitelju uručena odnosna sudska odluka. Ako je netko povređen u njegovom knjižnom pravu, a samo zk. rešenje nije mu u opšte dostavljeno, tada on svakako ima prava da traži uručenje tog rešenja, kako bi mu počeo teći rok na rekurs. Rekurs se na taj način može podneti kroz redovito zastarno vreme ako je u pitanju neposredni stečnik tog knjižnog prava kao i svaki kasniji nepošteni stečnik knjižnog prava, a protiv svakog kasnijeg poštenog stečnika tog knjižnog prava ovako uručenje zk. rešenja može se tražiti samo unutar roka od 3 godine od časa kada je zamoljeno za odnosni upis (§ 71 Zzk). I ako je protiv ostalih lica iz § 133 zk već protekao rok za rekurs, u takvim slučajevima taj rok počima teći za ovakv, lice istom od časa dostave odnosno zk. rešenja ali uo pretpostavku da nije prošlo vreme redovite zastareza ako se radi o neposrednom ili kasnijem nepoštenom stečniku, ili tri godine od traženja upisa, ako se radi o kasnijem poštenom stečniku. Ovo je stanovište inače u praksi dosta sporno i nerado se u opšte primenjuje, i ako je očito da svako lice iz § 133 Zzk. mora biti obavešteno o zk. rešenju, a ako to nije učinjeno na vreme, da ono ima prava tražiti ovu dostavu sve dok protiv stečnika može podneti i tužbu radi pobijanja nevaljala upisa.

Početak roka za rekurs počima „sa prvim danom posle dostave pismenog otpravka onog zaključka, koji se hoće rekursom da pobija „ (§ 615 Grpp). Početak tog roka mora biti pismeno utvrđen na prijemnici (dostavnici), a dan prijema rešenja naznačuje na dostavnici sam dostavljač ili prijemnik tog rušenja. U rok se imaju računati i svi praznici, dani sudskog odmora kao i ono vreme, koje je proteklo od časa predaje rekursa na poštu, pa do predaje rekursa zk. sudu. Rok za rekurs ne može se produžiti i nema povrate u predašnje stanje. No ako je poslednji dan roka praznik, kada sud nikako ne radi, tada se ovaj rok produžuje za jedan dan.

Rok za rekurs iznosi kod dostavljanja u našoj državi 30 dana, kod dostavljanja u evropskim inostranstvu osim Islanda i ostrva Far-ör 60 dana, a kod dostavljanja u inostranstvu van Evrope i Islanda te Far-ör ostrva 90 dana (§ 137 Zzk).

Prekasno podnesene rekurse odbaciće već sam prvostepeni sud. Rekurs će se zabeležiti u zemlj. knjigu ako je upravljen protiv dozvole uknjižbe ili predležbe (§ 139 Zzk.)

Protiv dvaju jednakih rešenja nema mesta daljnjem rekursu. Ako je rekursu udovoljio viši sud, tada se protiv tog rešenja može podneti rekurs sudu trećeg stepena (st. 2 § 140 Zzk).³³⁰⁾

³³⁰⁾ Na pravnom području Crne gore nema trećestepenog suda. Na srbijanskom području pravni lekovi u vanparničnim, dakle i u zemljišnoknjižnim stvarima idu od sreskog kao zk suda neposredno apelacionom sudu. Apelacioni je dakle sud i u zemljišnoknjižnim stvarima rekursni sud drugog stepena. Pitanje je međutim da li se na tom pravnom području može podneti i revizioni rekurs na trećestepeni sud. Na srbijanskom pravnom području nema odredbe o trećestepenom sudu u neposrednim, vanparničnim stvarima. No kako Zzk predviđa tri stepena u zk. stvarima, to odatle proizlazi da će Kasacioni sud morati biti trećestepeni sud i da bi Kasacioni sud u Beogradu morao biti revizioni sud u zemljišnoknjižnim stvarima. Stranka svakako ima pravo i na revizioni rekurs. To joj pravo daje Zakon o zemlj. knjigama. To pravo strankama ne može se osporavati pozivanjem na činjenicu da Zakon o građ. sud

Ako rešenjem, kojim se odbija rekurs bude potvrđena odluka, kojom je zk. molba odbijena, tada će zk. sud po zvaničnoj dužnosti narediti da se izbriše zabeležba odluke u zemlj. knjigi i da se o tomu obaveste svi učesnici (§ 141 Zzk). Ako je drugostepeni sud udovoljio kojoj zk. molbi, koju je prvi sud odbio, tada će se ova dozvola odmah upisati u zemlj. knjigu. Pravni učinak ove dozvole ravna se prema § 103 Zzk po trenutku kada je zemljišnoknjižna molba stigla zemljišnoknjižnom sudu, a ne od časa dozvole odnosno rešenja po rekursnom sudu (§ 142 Zzk). No ako je drugostepeni sud odbio molbu, koju je prvostepeni sud uvažio, tada se upis usled rekursa neće brisati do odluke revizionog suda, odnosno do mproteka roka za podnošenje revizionog rekursa (§ 143 Zzk).

Ako drugostepeni sud ukine brisanje, koje je povodom zk. molbe dozvolio prvostepeni zk. sud, tada će se uspostaviti ranije knjižno stanje, t.j. uspostaviće se izbrisani raniji upis.

U postupku osnivanja stranke, koje su nezadovoljne odlukama izaslanog sudijske odnosno poverenika, u slučajevima stava 2 § 19 i § 26 Zzk. mogu da podnesu prigovor protiv takvih odluka. To pravno sredstvo, koje im prema § 65 Zozk nesumnjivo pripada, nema karakteristike rekursa, nego je sui generis. Nije rekurs zato, jer ga izaslani sudija resp. poverenik može i sam rešiti, a da i ne šalje nadležnom predsedniku okružnog suda, ako se radi o „novom“ osnivanju, odnosno ministarstvu pravde, ako se radi o „prvom“ osnivanju zemlj. knjiga.

Međutim rekurs, koji je na vreme podnesen zk. sud mora prema §138 Zzk. uvek bezodvlačno da do-

postupku, uredba o Ubrzanju rada ni Pravila o postupanju nespornim delima ne predviđaju ovakav trećestepeni sud. Odluke apelacionih sudova preispituje međutim Kasacioni sud pa je on Zakonu o ustrojstvu redovnih sudova sud trećeg stepena i kao takav pozvan je i dužan da rešava revizione rekurse u zemljišnoknjižnim stvarima.

stavi rekursnom sudu na odluku. Sam zemljišnoknjižni sud ne može ispraviti svoje rešenje čak ni usled predstavljanja stranaka (stav I § 136 Zzk).

U postupku ispravljanja stranke mogu podneti „prigovor“ u slučajevima §§ 47 Zozk, protiv prava i tereta prijavljenih u smislu § 40 Zozk, te § 60 Zozk, naknadni prigovor usled koje ranije pogreške prijave zahteva iz § 40 Zozk. Ni ti prigovori nemaju karakter rekursa, jer ih rešavaju zemljišnoknjižni, prvo-stepeni sudovi, kojima se moraju i uputiti. Istom protiv odluke ovih sudova povodom njihovih prigovora, stranke imaju prema § 65 Zozk pravo na rekurs u smislu §§ 136 i sled. Zzk.

REGISTAR

- | | |
|--|---|
| <i>bračni govori</i> — upis 94, | <i>ispravljanje zemlj. knjiga</i> — 65, 68, |
| <i>clausula intabulandi</i> — 103, 147 | <i>istovremeni podnesci</i> — 124, 186 |
| <i>erkoena dobra</i> — upis, 39, 82 | <i>izvidaji</i> — u osnivanju, 60 |
| <i>ček</i> — upis hipoteke, 94 | <i>javna dobra</i> — upis, 38, 82 |
| <i>darovanje</i> — bez prave predaje, 94, | <i>javnobeležnički akt</i> — za upis potreban, 94 |
| <i>delovi zgrada</i> — 81, 115, | <i>jezik</i> — molba, 179 |
| <i>deoba</i> — parcela, 53, 115, | — isprava 89 |
| <i>dopunjavanje zemlj. knjiga</i> — 57, 68, 70 | <i>juristička osoba</i> — 135 |
| <i>dosude</i> — upis, 91, 113 | <i>kamate</i> — hipotekarne, 124 |
| <i>dražba prinudna</i> — zabeležba, 91, 113 | <i>katastarska</i> — opština, 115 |
| <i>folija</i> — sistem, 36 | — operati, 50, 61 |
| <i>glavna knjiga</i> — 42 | <i>kauciona hipoteka</i> — 170 |
| <i>gluconemi</i> — i upis, 94, | <i>knjižni prethodnik</i> — 84, 86, |
| <i>grobja</i> — upis, 39, 82, | 87, 103, 108, 135, 144 |
| <i>hipoteka</i> — kauciona i kreditna, 140 | <i>knjižno pravo</i> — 78, 130, 170 |
| — predbeležba na osnovu menice, 94 | <i>konvencije s inostranstvom</i> — 96, 178, 192 |
| — u opšte, 136, 190 | <i>kreditna hipoteka</i> — 140 |
| — vlasnička, 140 | <i>kumuliranje zahteva</i> — 180 |
| — zajednička, 85, 115 | <i>legalitet upisa</i> — 11 |
| — zakonska, 145 | <i>legitimacija za upis</i> — 82, 87 |
| <i>hipotekarne kamate</i> — 124, 149 | <i>menica</i> — i upis hipoteke, 94 |
| <i>hipot. tužbe</i> — zabeležba, 88, 113 | 143, 149 |
| <i>intabulacioni protokol</i> — 15, | <i>molba za upis</i> — 84, 177, 182, 186 |
| <i>isprave</i> — 48, 89, 91, 98, | <i>nadležnost</i> — za upis, 35, 88 |
| — inostrane, 96, 100 | <i>nadogradnje pravo</i> — 81 |
| — nedostaci, 93 | <i>naglavica</i> — 87, 144 |
| — oblik, 89, 94, 181 | <i>nasciturus</i> — 84, |
| — overavanje, 95, 101 | <i>naslednika</i> — 85, |
| | — njegovih verovnika osiguranje, 85, |

neodređenih osoba — upis, 4, 8
 nepismeni — upis, 94,
 otkup prava — 165
 obnavljanje zemlj. knjiga —
 57, 68, 70
 osnivanje zemlj. knjiga — 46,
 56, 58, 65, 70
 opterećenja zabrana — 91
 otpis — 53, 115, 117, 118,
 otuđenja zabrana — 91,
 parcela — 40, 45, 81,
 pasivna legitimacija za upis — 87
 plomba — 180
 podrumi — 81, 115,
 podzemlja upis — 81, 115
 porabna prava — 167
 popisni list — 43,
 poravnjanja prin. — upis za to
 vreme, 86, 133,
 posed — baza kod osnivanja, 63,
 posedovni listovi — 64,
 posredovanja postupak — 86,
 poverenici za osniv. zemlj. knji-
 ga — 58, 62,
 površina zemlje i upis — 81, 115
 prawni naslov — potreban za
 upis, 93, 97, 145
 predbeležba — 90, 104, 146,
 — na osnovu me-
 nica, 94
 — opravdanje, 109
 prevod — isprave, 182,
 — molbe, 179,
 pribeležba i predbeležba — 147
 prigovor — protiv besteretnog
 upisa, 118,
 prijemna kancelarija — 184
 prilozi — 176
 pripis — zemljišta, 115,
 princip — javnosti, 31,

princip — konsenza, 188,
 — legaliteta, 184,
 — preglednosti, 29, 36,
 — pouzdanja, 32,
 — specijalnosti, 45, 94
 136, 148
 — stvarnosti, 130
 — upisa, 28, 76, 77
 — postupka, 172
 prvenstveni red — 121, 126
 — ustupanje, 125
 — u ispravlja-
 nju, 66
 — zabeležba, 113
 117, 129
 realna prava — 33, 162
 rešenje — 189
 rudnička knjiga — 19, 35, 37,
 slepa lica — i upis, 94
 služnosti — 33, 66, 161
 spora zabeležba — 113,
 sposobnost — pravna, 133
 spratovi — zaseban upis, 81, 132,
 stabla — zaseban upis, 132
 stanovi — upis, 81, 132
 stečaj — upis za njegovog tra-
 stečnik vanknjižni — 83,
 stranke — legitimacija, 82,
 — tko je u zk. stvarima, 84,
 stvarna prava — 33, 98, 130,
 suvlasništvo — 135, 168,
 svedoci potpisa — 95,
 taksa — na isprave za upis, 99,
 tapije — 15,
 teretni list — 46
 učinak upisa — 108,
 uknjižba — 92, 100, 103,
 — nevaljale brisanje, 88,
 — zemlj. manje vred-
 nosti, 102,

uknji — zal. prava u iz-
 vršenju, 92
 upis — 75, 79, 104, 114
 — fizičkih delova, 81
 — nadležni sud, 88,
 — po punomoći, 107
 uprava prinudna — zabeležba
 91, 113,
 valuta — strana, upis, 148,
 vanknjižno stečenje knj. prava
 — 85,
 vanknjižni stečnik — 83,
 vlasništvo — 132
 vlasnika hipoteke — 140
 vlasnički list — 45,
 vrednosni papiri — hipoteka 148
 zabeležba — 88, 91, 111
 — osobnih odnosa 113
 — prvenstv. reda, 113
 117, c29
 zabrana otuđenja i optereće-
 nja — 46, 91,
 zajednička hipoteka — 89, 115
 zakonske hipoteke — 145
 zastupnici — u postupku osni-
 vanja, 59
 zbirka isprava — 48, 91,

zbirka katastr. planova — 50
 zgrada — deoba upis, 81, 133
 zemlj. knjiga — današnji siste-
 mi, 112,
 — definicija, 25,
 34,
 — posebna, 82,
 — istorija 6,
 — vrste, 37,
 — sastav 40
 — saglasnost s
 fakt. stanjem
 50,
 zemaljske daske — 10, 17
 zemljičnik — 34,
 zemljišnoknjižni postupak — 20
 zemljište — 40, 45, 80, 81, 115
 — deoba, 53,
 — numerisanje 53
 zemljišnoknjižno telo — 41, 115
 132, 136
 zemljišnoknjižno pravo — pojam
 290
 zemljišnoknjižni uložak — 42, 136
 zemljoradnik — „naglavica“, 87
 železnička knj. ga — 19, 35, 37





br. 37/49

OD ISTOG PISCA:

- 1) *Komentar zemljišnoknjižnih zakona*, Beograd 1931, izdanje knjižarnice Gece Kona, str. 728 i XXIV vel. osmine, broširano 180 din, povezano 200 din.
- 2) *O zemljišnoknjižnim upisima*, Zagreb 1930, izdanje „Društva gruntovničara“, cena 15 din.
- 3) *Pravo „naglavice“ i osnivanje zemljišnih knjiga*, Beograd 1931, str. 20, vel. osmine, cena 12 din.
- 4) *O upisima u zemlj knjigu*, „Arhiv za pravne i društvene nauke“, Beograd 1930, br. 6—8, str. 112 i sled.
- 5) *Zemljišna knjiga i njeno osnivanje*, Beograd 1931, str. 20 vel. osmine, preštampano iz „Braniča“, cena 12 dinara.
- 6) *Naše zemljišnoknjižno pravo*, „Arhiv za pravne i društvene nauke“, Beograd, br. 1, 1933 god.
- 7) *Baštinsko pravo tapijskog sistema*, Zagreb 1932, str. 16 vel. osmine, cena 10 din.
- 8) *Komentar Zakona o izdavanju tapija*, 1932, str. 238 i V, cena ukoričeno 40 din.
- 9) *Osnivanje zemlj. knjiga za grad Beograd*, „Pravosude“, časopis za sudsku praksu, 1933, br. 5—6
- 10) *Sticanje prava na fizičkim delovima nekretnina*, „Pravosude“ 1932, br. 11, str. 668
- 11) *O slobodi volje*, 1930, str. 148 cena 30 din.
- 12) *Dušanov zakonik*, Beograd 1931, str. 60 vel. osmine, cena 15 din.,
- 13) *O pravu žene na muževljev stan*, „Glasnik adv. komore u N. Sadu“, 1930 godi, br. 6—8, str. 112 i sl.
- 14) *O korekcionalizaciji*, isto, 1930, br. 1
- 15) *Povodom slučaja Petra Kürtena*, isto, 1931, br. 3—5.
- 16) *Determinizam u našem novom kriv. zakonu*, „Mjesečnik pravnčkog društva“ Zagreb 1931, br. 6
- 17) *Kažnjiva samopomoć*, „Pravosude“, 1932, br. 1
- 18) *Prestup trajnog oduzimanja tuđe pokr. stvari*, isto 1932, br 3
- 19) *Determinizam i pitanje odgovornosti*, Zagreb 1932, str. 16 vel. osmine, cena 10 din. (preštampano iz „Mjesečnika“, 1932, br. 8).
- 20) *Krivični postupak pred sreskim sudom*, Policija, Beograd 1932, br. 13—16
- 21) *Prevod i komentar E. Haeckela „Tajne sveta“*, izdanje St. Kugli, Zagreb. 1922, str. 248.
- 22) U pripremi za štampu: *Hipotekarno pravo*, cena će se naknadno objaviti.



SAVEZNO IZVRŠNO VEĆE
CENTAR ZA INFORMACIONU I
DOKUMENTACIONU DELATNOST

Inv. br.

3336

SIGN.