

*Dr Radenka Cvetić, redovni profesor  
Pravnog fakulteta u Novom Sadu*

## UPISI U KATASTAR NEPOKRETNOSTI<sup>1</sup>

**Sažetak:** *U radu se razmatraju vrste upisa u katastar nepokretnosti. Zakon o državnom premeru i katastru iz 2009. godine u tom pogledu uvodi određene novine. Utisak kojem se pažljiv čitalac Zakona ne može oteti, je da je njihova prioritetna funkcija da katastar nepokretnosti učine kvalitativno novom evidencijom nepokretnosti. Intencija je bila da se prevaziđe pređašnji koncept katastra nepokretnosti kao mehaničkog spoja zemljišne knjige i katastra zemljišta (na način da se katastru zemljišta, pored njegove prirodne i tradicionalne funkcije, pridoda i funkcija zemljišnih knjiga). Od četiri vrste upisa u katastar nepokretnosti, jedna (upis nepokretnosti) je nova, drugoj (upis stvarnih prava) je promenjen naziv (radi se o uknjižbi), dok su preostale dve (predbeležba i zabeležba) nepromenjene i po nazivu i po dejstvu. Suštinske primedbe stavljene su u pogledu netačnog određenja upisa zajedničke svojine (pravo zajedničke svojine upisuje se na ime svih imalaca prava svojine, kada udeo u ispravi za upis nije određen) i preterano sumarnog regulisanja zabeležbe kao vrste upisa.*

**Cljučne reči:** *upis nepokretnosti, upis stvarnih prava, predbeležba, zabeležba*

### Uvodne napomene

U pogledu vrsta upisa novi Zakon o državnom premeru i katastru<sup>2</sup> donosi izmene koje imaju isti smisao kao i promene sastava katastra ne-

---

<sup>1</sup> Rad je pisan u okviru projekta: *Harmonizacija prava Republike Srbije i prava Evropske unije* – teorijskopравни, sociološkopravni, istorijskopравни, pozitivnopravni i pravnoekonomski aspekti. Projekat se u celini finansira iz izvornih prihoda Pravnog fakulteta u Novom Sadu.

pokretnosti i lista nepokretnosti.<sup>3</sup> Upis u katastar nepokretnosti više nije trojak kao u zemljišnim knjigama, već postoje četiri vrste upisa:

- 1) upis nepokretnosti,
- 2) upis stvarnih prava,
- 3) predbeležba i
- 4) zabeležba.<sup>4</sup>

Na ovaj način želi se istaći da katastar nepokretnosti predstavlja kvalitativno novu evidenciju nepokretnosti, a ne samo mehanički spoj zemljišnih knjiga i katastra zemljišta na način da se katastru zemljišta pridoda i funkcija zemljišnih knjiga (pravna evidencija nepokretnosti). Derogiranim Zakonom o jedinstvenoj evidenciji nepokretnosti nije posebno predviđen upis nepokretnosti, već je samo regulisan upis prava na nepokretnostima i predviđene su tri vrste upisa: uknjižba, predbeležba i zabeležba.

Bez obzira na izvršene izmene u navedenom smislu, može se i dalje tvrditi da upis u katastar nepokretnosti, barem kada se radi o upisu stvarnih prava, predstavlja način njihovog sticanja (*modus acquirendi*),<sup>5</sup> te da

---

<sup>2</sup> Zakon je donet 31. avgusta 2009. godine; objavljen je u: *Službeni glasnik Republike Srbije*, br. 72/2009 od 3. septembra 2009; stupio je na snagu 11. septembra 2009. godine. Prve tri verzije (od ukupno četiri) Nacrta zakona o državnom premeru i katastru nepokretnosti predviđale su tri tradicionalne vrste upisa: uknjižbu, predbeležbu i zabeležbu. Tek u poslednjoj, četvrtoj verziji (februar 2009. godine) došlo je do izmene koja je prihvaćena i u usvojenom tekstu Zakona.

<sup>3</sup> Videti više u: Radenka Cvetić, *Savremena evidencija nepokretnosti*, Novi Sad, 2009, str. 139-146.

<sup>4</sup> Videti čl. 73 Zakona o državnom premeru i katastru i uporediti sa čl. 58g Zakona o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima (*Službeni glasnik Republike Srbije*, br. 83/1992; izmene i dopune u br. 53/1993, 67/1993, 48/1994, 12/1996, 15/1996, 34/2001, 25/2002 i 101/2005)

<sup>5</sup> „Na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnosti stiče se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.“ (čl. 33 Zakona o osnovama svjinsko-pravnih odnosa); „Na osnovu pravnog posla stvarna službenost stiče se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.“ (čl. 52 Zakona o osnovama svjinsko-pravnih odnosa); „Hipoteka nastaje upisom u nadležni registar nepokretnosti, na osnovu: 1) ugovora ili sudskog poravnjanja (ugovorna hipoteka); 2) založne izjave (jednostrana hipoteka); 3) zakona (zakonska hipoteka); 4) sudske odluke (sudska hipoteka).“ (čl. 8 Zakona o hipoteci). I upis brisanja određenog stvarnog prava ima u zakonom predviđenim slučajevima konstitutivno dejstvo. Na primer, „Hipoteka prestaje ispisom iz registra nepokretnosti u koji je bila upisana, u skladu sa zakonom.“ (čl. 43/1). Dakle, bez obzira šta je materijalnopравни razlog prestanka hipoteke (ispunjenje obezbeđenog potraživanja, odricanje od hipoteke, propast hipotekovane nepokretnosti, prestanak hipoteke u opštem interesu, prodaja hipotekovane nepokretnosti usled sudske javne prodaje ili van-sudske prodaje i zaključenja naknadnog ugovora, konfuzija ili konsolidacija, amortizacija obezbeđenog potraživanja – videti čl. 44-52 Zakona o hipoteci), da bi hipoteka i formalno pravno prestala neophodno je da se izvrši njeno brisanje (upis brisanja).

predstavlja način publikovanja i pretpostavku raspolaganja upisanim pravom, čak i kada je pravo stečeno originarnim putem, odnosno po osnovu zakona.<sup>6</sup> Pored toga, treba istaći da u našem pravnom sistemu upis stvarnih prava u javni registar nepokretnosti predstavlja sredstvo činjenja vidljivim tih stvarnih prava za treća lica u onom smislu kao što je to državljanina u pogledu pokretnih stvari.<sup>7 8</sup>

Zakonom o državnom premeru i katastru određeno je i kada se neće dozvoliti upis u katastar nepokretnosti (čl. 89): kada je zakonom, odlukom suda ili drugog nadležnog organa, određena zabrana upisa na određenoj nepokretnosti i u slučaju kada bi se takvim upisom izvršila povreda prinudnih propisa.

### Upis nepokretnosti

Upis nepokretnosti je nova vrsta upisa kojom se u katastar nepokretnosti unose podaci o faktičkom stanju nepokretnosti. Radi se o upisu podataka o parceli, građevinskom objektu ili posebnom delu objekta.

Podaci o parceli i građevinskom objektu upisuju se na osnovu elaborata premera,<sup>9</sup> odnosno elaborata geodetskih radova,<sup>10</sup> a osnov upisa za parcelu može biti i isprava za upis kada je to određeno zakonom.

Podaci o posebnim delovima objekta upisuju se na osnovu tehničke dokumentacije (na osnovu koje je izdata građevinska ili upotrebna dozvo-

---

<sup>6</sup> „... upis vanknjižno stečenog prava u zemljišne knjige ima posebnu važnost za dalje raspolaganje tim pravom, kao i za njegovu zaštitu. Upis vanknjižno stečenog prava u zemljišnu knjigu pretpostavka je za daljna raspolaganja tim pravom na osnovu pravnog posla u korist drugih sticaoca. Da bi lice u čiju je korist imalac vanknjižno stečenog stvarnog prava raspolagao tim pravom na osnovu pravnog posla to pravo zaista i steklo, mora se upisati u zemljišnu knjigu... To će, međutim, biti moguće jedino ako je vanknjižni nosilac tog prava upisan u zemljišnu knjigu, jer se u skladu s načelom knjižnog prethodnika upis može provesti samo protiv lica koje je kao nosilac prava već upisano u zemljišnu knjigu.“ (Tatjana Josipović, *Zemljišne knjige*, u: Gavela Nikola i dr., *Stvarno pravi*, svezak 1, Zagreb, 2007, str. 319-320).

<sup>7</sup> Imalac stvarnog prava upisanog u registar nepokretnosti ima dovoljan dokaz o svom pravu, što znači da svi oni koji tvrde da upisani titular to nije, moraju dokazati takvu tvrdnju, odnosno dozvoljenim dokaznim sredstvima obarati ovu pretpostavku postavljenu u korist lica koje je upisano kao titular stvarnog prava. Na funkciji javnog registra kao ogledala zaista postojećeg pravnog stanja nepokretnosti, zasniva se i zaštita savesnih sticalaca u pravnom prometu nepokretnosti, budući da je onaj ko je upisan kao titular stvarnog prava ovlašćen da raspolaze tim pravom.

<sup>8</sup> Više o značaju i pravnom dejstvu upisa videti u: Radenka Cvetić, *op. cit.*, str. 112-117 (*Načelo upisa*), i u: Tatjana Josipović, *op. cit.*, str. 317-328.

<sup>9</sup> O elaboratu premera videti više u: Radenka Cvetić, *op. cit.*, str. 140-141.

<sup>10</sup> O osnovnim geodetskim radovima i bazi podataka osnovnih geodetskih radova videti čl. 30-39 Zakona o državnom premeru i katastru.

la) ili na osnovu podataka iz neke od postojećih evidencija u momentu osnivanja katastra nepokretnosti (zemljišne knjige, knjige tapija, intabulacione knjige i knjige prodatih društvenih stanova sa hipotekom), akta nadležnog organa, elaborata geodetskih radova.

Kada se upisuje nepokretnost koja predstavlja građevinski objekat (posebni deo objekta) za koji nije izdata građevinska ili upotrebna dozvola, ili je građeno mimo dozvole, ili je objekat privremen, upisuje se i zabeležba odgovarajuće sadržine.

### **Opšti uslovi za upis stvarnih prava, predbeležbe i zabeležbe**

Materijalne pretpostavke koje moraju biti ispunjene u momentu kada se vrši bilo koja od navedenih vrsta upisa su: 1) da je upisana nepokretnost, 2) da je upisan prethodnik i 3) da postoji odgovarajuća isprava za traženu vrstu upisa. Ovi uslovi su popisani kao opšti, što znači da moraju biti uvek ispunjeni, osim kada je specijalnim pravilom drukčije određen i uslov i osnov upisa (*Lex specialis derogat legi generali*).<sup>11</sup>

U trenutku podnošenja zahteva za upis, nepokretnost u pogledu koje se traži konačno ili uslovno sticanje, ograničenje, prenos ili prestanak prava, odnosno zahteva upis pravno relevantnih činjenica, mora biti upisana u katastar nepokretnosti. Ako to nije slučaj, može biti upisana istovremeno sa upisom stvarnog prava, predbeležbe ili zabeležbe.

Upis se može izdejstvovati samo protiv lica koje je u trenutku podnošenja zahteva za upis već upisano u katastar nepokretnosti kao imalac prava u pogledu kojeg se upis zahteva u smislu njegovog prenosa, ograničenja ili prestanka. Dakle, onog u čije se pravo zadire traženim upisom. Budući da se i predbeležbenim pravom može raspolagati, dovoljno je da prethodnik bude predbeležen kao imalac prava čiji se prenos, ograničenje ili brisanje traži. Nejasno je zašto je izostalo propisivanje mogućnosti da prethodnik bude najkasnije istovremeno upisan sa sledbenikom,<sup>12</sup> pogotovo jer je takva mogućnost predviđena u pogledu upisa nepokretnosti. Uprkos tome što nije predviđena, ona se nameće kao logična i ne bi smela da uzrokuje teškoće zainteresovanim licima da je izdejstvuju, mada je adekvatnije rešenje izričito je utvrditi.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Videti odredbu čl. 83 Zakona o državnom premeru i katastru.

<sup>12</sup> Videti: Miloje Matović, Dušan Stamenković, *Priručnik za uknjižbu nepokretnosti*, Beograd, 1987, str. 63-64.

<sup>13</sup> Kao što je, na primer učinjeno u Zakonu o zemljišnim knjigama Hrvatske (*Narodne novine*, br. 91/1996, čl. 40), Zakonu o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije iz 1930. godine (§ 21), Opštem zakonu o zemljišnoj knjizi Austrije iz 1955. godine (§ 21).

Predviđena su dva izuzetka od pravila da u momentu kada se podnosi zahtev za upis mora biti upisan pravni prethodnik. Naime, upis se dozvoljava i protiv lica koje nije upisani prethodnik, ako se uz zahtev prilože isprave kojima se dokazuje pravni kontinuitet između lica protiv kojeg se traži upis i upisanog prethodnika. To je, na primer slučaj kada se dokaže neprekinuti lanac vanknjižnih prenosa<sup>14</sup> ili kada se zahteva upis prava koje se stiče od naslednika upisanog prethodnika. Takođe, kada se vrši upis stvarnih prava na novoizgrađenom objektu ne zahteva se postojanje upisanog prethodnika.

Poslednji od propisanih opštih uslova za upis stvarnih prava, predbeležbe i zabeležbe je postojanje odgovarjuće punovažne isprave<sup>15</sup> na kojoj se temelji traženi upis, budući da je upis kauzalnog karaktera. To praktično znači da upis sam za sebe, ako nije zasnovan na punovažnom pravnom osnovu neće dovesti do promene stvarnopravnog stanja nepokretnosti. Takav neistinit upis dovodi samo do povrede ranije upisanog prava i ovlašćuje lice čije je upisano pravo povređeno da traži brisanje sprovedenog upisa.<sup>16</sup> Zbog toga, organ koji je nadležan za upis mora proveriti po službenoj dužnosti da li su ispunjeni svi uslovi što se tiče punovažnosti i adekvatnosti isprave u pogledu zahtevane vrste upisa.

Upis se može izvršiti na osnovu privatne ili javne isprave koja je i po sadržini i po formi podobna za upis. Uslovi za podobnost isprave propisani su samim zakonom, kao opšti i kao posebni koji se zahtevaju za privatnu ili javnu ispravu.<sup>17</sup> Opšti uslovi za upis su: određena sadržina i određena forma. Što se tiče sadržine isprava za upis mora naročito da sadrži: mesto i datum sastavljanja, odnosno overe; označenje nepokretnosti na koju se isprava odnosi prema podacima katastra nepokretnosti (katastarska opština, broj i površina parcele, broj i površina objekta, broj i površina posebnog dela objekta); podatke o upisanom prethodniku i licu u čiju korist se upis zahteva (prezime, ime i ime jednog roditelja, prebivalište ili boravište, jedinstveni matični broj građana<sup>18</sup>).<sup>19</sup> Isprava za upis mo-

<sup>14</sup> To je situacija kada je pravo na nepokretnosti više puta uzastopno vanknjižno (bez izvršenog upisa) preneto, pa poslednji sticalac može zahtevati da prenos bude izvršen neposredno na njega, pod uslovom da dokaže neprekinuti niz vanknjižnih prenosa od upisanog prethodnika do sebe.

<sup>15</sup> Uobičajeno se ova isprava, bez obzira da li je u pitanju privatna ili javna, naziva tabularna ili zemljišnoknjižna isprava.

<sup>16</sup> Tatjana Josipović, *op.cit.*, str. 288-289.

<sup>17</sup> Videti čl. 86-88 Zakona o državnom premeru i katastru.

<sup>18</sup> Ako se radi o pravnom licu navode se naziv, sedište i matični broj.

<sup>19</sup> Nešto su blaže utvrđeni uslovi za upis zabeležbe. Ako se zabeležba odnosi na ličnost imaoca prava isprava ne mora da sadrži podatke o označenju nepokretnosti, a ako se zabeležba odnosi na samu nepokretnost isprava ne mora da sadrži podatke o upisanom prethodniku.

ra biti priložena u originalu, overenoj fotokopiji ili u drugom obliku propisanom zakonom, a ako je sastavljena na stranom jeziku mora se dostaviti i overen prevod.

Da bi bila podobna za upis, privatna isprava, odnosno isprava o pravnom poslu, mora biti sačinjena u pisanoj formi, a potpisi lica između kojih se isprava sačinjava moraju biti overeni. Dodatni zahtevi u pogledu forme mogu biti propisani posebnim zakonom. Da bi se dozvolio upis mora postojati i безусловna i neoročena izjava o dozvoli upisa (tradicionalno označavana kao *clausula intabulandi* u zemljišnoknjižnom sistemu). Ova izjava može biti sadržana u privatnoj ispravi, odnosno ispravi o pravnom poslu, ali može biti data i u posebnoj ispravi uz overu potpisa lica koje izjavu daje.

Kao što se vidi, i dalje se insistira na overi potpisa svih lica (po pravilu su dva) između kojih se isprava sačinjava, a ne samo lica čije pravo se ograničava, opterećuje, prenosi ili prestaje, kako je bilo predviđeno pravilima zemljišnoknjižnog prava.<sup>20</sup> To je razumljivo, budući da je takva overa neophodan uslov za punovažnost pravnog posla kojim se raspolože pravima na nepokretnostima.<sup>21</sup> Izostalo je, međutim, izričito propisivanje da izjavu o dozvoli upisa daje lice čije pravo se ograničava, opterećuje, prenosi ili prestaje. Pretpostavka je da je to propušteno kao nešto što se podrazumeva, ali preciznost koja je neophodna pri propisivanju uslova za upis, to svakako zahteva.<sup>22</sup>

Javne isprave na osnovu kojih se može izvršiti upis u katastar nepokretnosti su odluke suda, drugog državnog organa ili organizacije koja vrši javna ovlašćenja, donete u okviru njihove nadležnosti. Da bi bila podobna za upis, ovakva odluka mora biti pravnosnažna, a ako se radi o stranoj javnoj ispravi ona mora biti priznata u Republici Srbiji.

### Upis stvarnih prava

Upis stvarnih prava je, takođe, nova vrsta upisa u katastar nepokretnosti koja po svom dejstvu u suštini predstavlja onu vrstu upisa koja je ranije označavana kao uknjižba. Ova vrsta upisa određena je kao upis kojim se stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima. Primetno je da je iz pojma upisa koji u suštini predstavlja uknjižbu izostalo određenje koje mu daje konačnost i bezu-

---

<sup>20</sup> Videti § 37 Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije.

<sup>21</sup> Videti čl. 4 Zakona o prometu nepokretnosti (*Sl. glasnik RS*, br. 42/1998).

<sup>22</sup> Uporediti sa § 39 Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije i čl. 54 Zakona o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske.

slovnost, koja podrazumeva da nije potrebno nikakvo naknadno opravdanje onog što je upisano.<sup>23</sup> Pravna dejstva ovakvog upisa nastaju od momenta kada je izvršen<sup>24</sup> i to u obimu koji proističe iz samog upisa. Smatramo ipak da je to trebalo učiniti, naročito zbog činjenice da se predbeležba i dalje definiše kao upis sa uslovnim dejstvom.

Iz samog naziva (upis stvarnih prava) proističe šta je predmet ovog upisa, a to je i izričito navedeno u Zakonu.<sup>25</sup> Upisuje se svojina na nepokretnostima, a takođe, i pravo korišćenja, pravo zakupa, pravo službenosti, hipoteka, kao i druga stvarna prava na nepokretnostima propisana zakonom. Koja se prava upisuju određeno je Zakonom o državnom premeru i katastru, a može biti određeno i posebnim zakonom. Dakle, ne mogu se upisivati ona prava čiji upis nije izričito zakonom određen.

Prema Zakonu o državnom premeru i katastru svojina na nepokretnosti upisuje se kao: 1) pravo svojine (u korist isključivog vlasnika na celoj nepokretnosti), 2) pravo susvojine (u korist suvlasnika po određenim

<sup>23</sup> Slično je određen pojam uknjižbe Zakonom o zemljišnim knjigama Slovenije (*Uradni list*, br. 58/2003, čl. 39: „Uknjižba je glavni upis kojim se postiže ili publikuje sticanje ili prenos prava koje se upisuje u zemljišnu knjigu.“ Uporediti sa odredbom čl. 58g/2 derogiranog Zakona o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima („Uknjižba je upis kojim se konačno stiču, prenose ili prestaju prava na nepokretnostima.“), ili sa odredbom čl. 30/2 Zakona o zemljišnim knjigama Hrvatske („Uknjižba je upis kojim se knjižna prava stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja.“), ili sa odredbom § 8 Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije („Knjižni upisi ili su: 1. uknjižbe – bezuvetna sticanja ili bezuvetna brisanja – intabulacije ili ekstabilacije – kojima se sticanje, prenos, ograničenje ili prestanak knjižnih prava postižu bez posebnog opravdanja.“ U ostalom delu odredbe ovog paragrafa govori se o predbeležbi i zabeležbi). O uknjižbi kao vrsti zemljišnoknjižnog upisa videti više u: Andrej Berden, Miha Juhart, Tomaž Keresteš, Renato Vrenčur, Vesna Rijavec, Matjaž Tratnik, Urška Mikl, *Zemljiškoknjižno pravo*, Maribor, 2002, str. 25-35.

<sup>24</sup> Relevantan momenat za sticanje prava na nepokretnostima je, ustvari, onaj kada je nadležnom organu podnet zahtev za upis, a ne momenat kada je upis zaista i sproveden, tj. kada je o njemu doneto rešenje. Stoga se i osnovanost zahtevanog upisa procenjuje prema stanju registra nepokretnosti u momentu kada je zahtev primljen. To je logično budući da je sprovođenje upisa samo potvrda da je zahtev bio osnovan i potpun u momentu podnošenja.

<sup>25</sup> Videti čl. 76-77 Zakona o državnom premeru i katastru. Smatramo da je zbog značaja ove vrste upisa bilo neohodno preciznije utvrditi listu prava koja se upisuju u katastar nepokretnosti sa učinkom njihovog nastanka ili publikovanja. U tom smislu, preporučuje se odredba čl. 13 Zakona o zemljišnim knjigama Republike Slovenije, kojom je precizno određeno koja stvarna prava na nepokretnosti (pravo svojine, hipoteka, zemljišni dug, pravo službenosti, pravo realnog tereta, pravo građenja) i koja obligaciona prava na nepokretnosti se upisuju u zemljišnu knjigu (pravo zabrane otuđenja i tereti nastali na osnovu pravnog posla vlasnika - kada su ispunjeni uslovi propisani Stvarnopravnim zakonikom Slovenije ili kada je zabrana nastala na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, zatim, pravo zakupa i pravo najma, pravo preče kupovine i otkupa koje je nastalo na osnovu pravnog posla, posebna prava upotrebe javnog dobra, i druga prava čije upisivanje je određeno zakonom).

udelima u odnosu na celinu nepokretnosti, 3) pravo zajedničke svojine (na ime svih imalaca prava svojine, *kada udeo u ispravi za upis nije određen* – podvukla R.C.). Potpuno je nejasno zašto je upotrebljena ovakva formulacija koja je suprotna samom pojmu zajedničke svojine i njenom uređenju u našem pravnom sistemu.

Zakonom o osnovama svojinsko-pravnih odnosa određeno je da u slučajevima i pod uslovima određenim zakonom može postojati pravo zajedničke svojine, a da je zajednička svojina pravo svojine više lica na nepodeljenoj stvari kada su njihovi udeli određivi ali nisu unapred određeni.<sup>26</sup> Iz ovakvog određenja zajedničke svojine proističu dve suštinske razlike ovog prava u odnosu na susvojinu. Pre svega, udeli titulara zajedničke svojine određivi su, ali nisu određeni, a praktična pravna posledica te činjenice je da je nemoguće raspolagati udelom pre deobe zajedničke svojine.<sup>27</sup> Pored toga, zajednička svojina može postojati kao pravo samo onih lica koja su zakonom izričito određena kao mogući zajedničari, a to su u našem pravnom sistemu supružnici, vanbračni partneri, članovi porodične zajednice i sanaslednici.<sup>28</sup>

Iz toga proizilazi da je zakonom tačno definisano ko su titulari zajedničke svojine i samo njihovo pravo na nepokretnosti kao takvo može biti upisano u javni registar, tj. katastar nepokretnosti.<sup>29</sup> Prema tome, ako je u ispravi za upis određeno više titulara prava svojine ne može se izvršiti upis zajedničke svojine na ime svih njih zbog činjenice da u ispravi za upis nije određen udeo, nego samo ako se radi o nekom od slučaju zajedničke svojine koji je zakonom predviđen.<sup>30</sup> Ako to nije slučaj, treba izvr-

---

<sup>26</sup> Odredba čl. 18 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa.

<sup>27</sup> Upravljanje i raspolaganje stvarima na kojima postoji zajednička svojina vrši se zajednički i sporazumno. Videti čl. 174 Porodičnog zakona (*Sl. glasnik RS*, br. 18/2005)

<sup>28</sup> Uočljivo je postojanje ličnih odnosa između titulara zajedničke svojine, što znači da se ne radi o čisto imovinskoj zajednici kao u slučaju susvojine. Postoje i određeni slučajevi zajedničke svojine kao akcesornog prava: etažnih vlasnika na zajedničkim delovima zgrade i suseda na svemu što se nalazi na međi. O slučajevima zajedničke svojine videti više u: Obren Stanković, Miodrag Orlić, *Stvarno pravo*, str. 161-173 i Radmila Kovačević Kuštrimović, Miroslav Lazić, *Stvarno pravo*, str. 221-226.

<sup>29</sup> Porodičnim zakonom utvrđene su i određene (oborive) pretpostavke u pogledu upisivanja prava zajedničke svojine u javni registar (čl. 176: „(1) Smatra se da su supružnici izvršili deobu zajedničke imovine ako su u javni registar prava na nepokretnostima upisana oba supružnika kao suvlasnici na opredeljenim udelima. (2) Smatra se da je upis izvršen na ime oba supružnika i kada je izvršen na ime samo jednog od njih, osim ako nakon upisa nije zaključen pismeni sporazum supružnika o deobi zajedničke imovine odnosno bračni ugovor, ili je o pravima supružnika na nepokretnosti odlučivao sud.“)

<sup>30</sup> Videti, na primer, kako glasi odredba čl. 32/3 Zakona o zemljišnim knjigama Hrvatske koja se odnosi na upis zajedničke svojine: „Zajednička svojina upisuje se u korist i na ime svih zajedničkih vlasnika, s naznakom da se radi o zajedničkoj svojini.“



šiti upis prava susvojine sa jednakim suvlasničkim udelima svih navedenih imalaca prava u ispravi za upis. To proističe iz odredbe materijalnog prava kojom je utvrđena (oboriva) pretpostavka da su udeli jednaki ako nisu određeni.<sup>31</sup>

### Predbeležba

Predbeležba je upis kojim se stvarna prava na nepokretnostima stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju pod uslovom naknadnog opravdanja i u onom obimu u kom budu naknadno opravdana.<sup>32</sup> Predbeležba se vrši na osnovu isprave za upis koja ne ispunjava uslove za konačan upis<sup>33</sup> stvarnih prava, i to: 1) ako privatna isprava, odnosno isprava o pravnom poslu ne sadrži izjavu o dozvoli upisa, a ta izjava nije data ni u posebnoj ispravi; 2) ako je izjava o dozvoli upisa uslovna ili oročena, a uslov i rok nisu ispunjeni; 3) ako javna isprava nije postala pravnosnažna; 4) ako nadležni organ u javnoj ispravi odredi upis predbeležbe. Predbeležba se upisuje i na osnovu isprave za upis u kojoj je nepokretnost na koju se predbeležba odnosi određiva, ali nije potpuno i tačno određena. Iz ovakvog određenja okolnosti u kojima se vrši predbeležba proističe da navedeni nedostaci isprave za upis onemogućavaju konačni upis stvarnih prava. To dalje znači, da se predbeležiti mogu sva ona stvarna prava koja se inače mogu i upisati sa dejstvom konačnog sticanja, ograničenja, prenosa ili prestanka.

Predbeležba se upisuje na rok do 90 dana ili na rok koji je odredio nadležni organ koji je u javnoj ispravi odredio upis predbeležbe. U tom roku treba izvršiti opravdanje predbeleže, a to se čini otklanjanjem nedostatka sadržanog u ispravi za upis koji je onemogućio konačni upis stvarnog prava.<sup>34</sup> Predbeležba se briše rešenjem po službenoj dužnosti ili po zahtevu stranke, ako ne bude opravdana u roku.

Svrha predbeležbe je zadobijanje prvenstvenog reda, odnosno osiguranje ranga prava prema vremenu predbeležbe, naravno, ukoliko dođe do njenog opravdanja. Opravdanjem, predbeležba dobija dejstvo konačnog

<sup>31</sup> Odredba čl. 13/2 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa.

<sup>32</sup> Ova vrsta upisa regulisana je odredbama čl. 78-80 Zakona o državnom premeru i katastru. O predbeležbi videti više: Tatjana Josipović, *op. cit.*, str. 310-313.

<sup>33</sup> Videti odredbu čl. 78/2 u kojoj se upotrebljava atribut *konačan* uz vrstu upisa koja se naziva upis stvarnih prava i uporediti sa onim što je izneto pri razmatranju ove vrste upisa u pogledu njenog definisanja.

<sup>34</sup> „Predbeležba se opravdava otklanjanjem smetnji za upis stvarnih prava koje su postojale u trenutku upisa predbeležbe, odnosno naknadnim dostavljanjem dokaza o ispunjenju uslova ili roka za upis stvarnih prava.“ (čl. 79/1 Zakona o državnom premeru i katastru)

upisa stvarnih prava od trenutka upisa predbeležbe. Prava koja su kasnije upisana u odnosu na predbeleženo pravo imaće kasniji prvenstveni red, ako je predbeleženo pravo opravdano.

Pravna dejstva predbeležbe stvarnih prava ista su u suštini kao i pravna dejstva upisa stvarnih prava kojim su ona konačno stečena, ograničena, preneti ili prestala, pod uslovom da predbeležba bude opravdana odnosno da se otkloni nedostatak koji je sprečio takav upis. To znači da se u međuvremenu od predbeležbe do njenog opravdanja ili isteka roka za opravdanje može raspolagati i predbeležnim pravom i pravom koje je opterećeno predbeležbom. U vez s tim, Zakonom o državnom premeru i katastru regulisana su ovakva raspolaganja i određeno pravno dejstvo učinjenog raspolaganja u slučaju opravdanja ili brisanja predbeležbe. Odredba čl. 80 glasi: „(1) Po upisu predbeležbe dozvoljeni su upisi kako protiv predbeležnog imaoca prava tako i protiv upisanog imaoca prava opterećenog predbeležbom, s tim što su ovi upisi uslovljeni opravdanjem, odnosno brisanjem predbeležbe. (2) Opravdanjem predbeležbe osnažuju se i postaju bezuslovni svi upisi protiv predbeležnog imaoca prava, dok se svi upisi protiv upisanog imaoca prava opterećenog predbeležbom brišu po službenoj dužnosti. (3) Brisanjem predbeležbe, svi upisi protiv predbeležnog imaoca prava brišu se po službenoj dužnosti, a osnažuju se i bezuslovni postaju svi upisi izvršeni protiv upisanog imaoca prava opterećenog predbeležbom.“

### **Zabeležba**

Zabeležba je vrsta upisa koja se od upisa stvarnih prava i njihove predbeležbe razlikuje po tome što ne dovodi ni do konačnog ni do uslovnog sticanja, ograničenja, prenosa ili prestanka stvarnih prava na nepokretnostima. Putem ove vrste upisa u javni registar unose se pravno relevantne činjenice koje se odnose na ličnost imaoca prava, na samu nepokretnost ili na pravne odnose povodom nepokretnosti. Njihova pravna relevantnost proističe iz njihovog mogućeg dejstva na postojanje upisanog prava, obim tog prava ili mogućnost raspolaganja pravom. Nakon što je izvršen njihov upis stvara se neoboriva pretpostavka o njihovoj vidljivosti, a time i poznatosti svim trećim licima, čime se omogućuje njihovo dejstvo prema svima.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Videti kako je predmet zabeležbe određen u § 20 Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije: „Zemljišnoknjižne zabeležbe mogu se učiniti u svrhu: a) da se vidljivim učine osobni odnosi, naročito ograničenje u pogledu upravljanja imovinom. Pravna posledica ove zabeležbe jeste, da se niko, koji u dotičnom zemljišnoknjižnom ulošku izdejstvuje upis, ne može pozvati na to, da mu ovi odnosi nisu bili poznati; n. pr. zabele-

U Zakonu o državnom premeru i katstru<sup>36</sup> određen je pojam zabeležbe i vrlo sumarno njeno dejstvo, a zatim navedeno koje se činjenice mogu zabeležiti u katastar nepokretnosti (vrste zabeležbe).<sup>37</sup> Dejstvo zabeležbe određeno je na sledeći način: „Od upisa zabeležbe koja je od značaja za zasnivanje, izmenu, prestanak ili prenos stvarnih prava na nepokretnostima, sva raspolaganja imaoca prava i upisi u katastru nepokretnosti koji su protivni svrsi upisane zabeležbe, uslovni su i zavise od ishoda rešavanja stvarnih prava na nepokretnosti zbog kojih je zabeležba upisana.“ (čl. 81/2). Zatim su nabrojane vrst zabeležbi: „Zabeležbom se vrši upis činjenica koje se odnose na: 1) lična stanja imaoca prava; 2) prvenstveni red za budući upis; 3) pokretanje spora za utvrđivanje prava na nepokretnosti; 4) pokretanje upravnog spora protiv drugostepenog rešenja u osnivanju i održavanju katastra nepokretnosti i katastra vodova; 5) pokretanje postupka eksproprijacije nepokretnosti; 6) zabranu otuđenja i opterećenja nepokretnosti; 7) zabranu upisa stvarnih prava na nepokretnosti; 8) postupak izvršenja; 9) pobijanje dužnikovih pravnih radnji; 10) zaštitu prirodnih dobara; 11) ostale zabeležbe propisane zakonom.“

Svrha zabeležbe, prema tome, nije da se spreči raspolaganje upisanim pravima, već upozorenje da postoje činjenice o kojima treba voditi računa pri stupanju u pravni promet povodom određene nepokretnosti. Ono što je zabeleženo može se suprostaviti svim kasnijim sticaocima. Imajući u vidu ovakvo dejstvo zabeležbe smatramo da je zakonska regulativa ove vrste upisa nedovoljna i da ju je trebalo detaljnije urediti, po ugledu na zemljišnoknjižno pravo.<sup>38</sup> To naročito dobija značaj u sklopu činjenice da je za upise nadležan upravni organ.

Da je zabeležbu potrebno regulisati kako je to učinjeno pravilima zemljišnoknjižnog prava, a ne samo odrediti opšte dejstvo ove vrste upi-

---

žba maloletnosti, skrbništva, produženja očinske ili štitničke (tutorske) vlasti, proglašenja punoletstva, otvaranja stečaja ili b) da se osnuju izvesni pravni učinci, koji su sa zabeležbama skopčani prema propisima ovoga zakona ili drugih zakona, kao n. pr. zabeležba prvenstvenoga reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarnih tražbina, tekuće parnice, prinudne uprave, prinudne dražbe.“

<sup>36</sup> Videti odredbe čl. 81-82 ovog Zakona.

<sup>37</sup> Uporediti sa Zakonom o zemljišnim knjigama Slovenije u kojem je ova vrsta upisa regulisana čl. 63-113, ili sa Zakonom o zemljišnim knjigama Hrvatske (čl. 39 i 70-89), ili Zakonom o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije (§ 20 i §§ 59-80). U navedenim zakonima određen je predmet ove vrste upisa, a zatim detaljno regulisane pojedine zabeležbe određivanjem ko je može zahtevati, koje činjenice se unose u zemljišnu knjigu i kakvo je njihovo dejstvo.

<sup>38</sup> Regulisati ko je ovlašćen da zahteva pojedinu zabeležbu, kada se ona vrši po službenoj dužnosti, kada se i po čijem zahtevu vrši njeno brisanje i sl.

sa i nabrojati ih, dokaz je i način na koji je Zakonom o hipoteci propisana zabeležba prvenstvenog reda za upis nove hipoteke: određeno je kada se može zahtevati upis ove zabeležbe, maksimalni iznos obezbeđenja, rang takve hipoteke i rok u kome je potrebno da ona nastane, tj. bude upisana.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Videti odredbu čl. 55 Zakona o hipoteci (*Sl. glasnik RS*, br. 114/2005): „Vlasnik predmeta hipoteke, uz zahtev za ispis, može da zahteva zabeležbu prvenstvenog reda za upis nove hipoteke: 1) do iznosa potraživanja obezbeđenog starom (ranijom) hipotekom; 2) na mestu koje je imala stara (ranija) hipoteka; 3) u roku od tri godine od dana kada je zabeležba bila dozvoljena. U slučaju prenosa prava na predmetu hipoteke, zabeležba zadržavanja prvenstvenog reda proizvodi pravno dejstvo u korist novog nosioca prava. Ovaj član shodno se primenjuje kada nova hipoteka treba da stupi na mesto dve ili više hipoteke koje u rvenstvenom redu dolaze jedna iza druge.“

*Radenka Cvetić, Ph.D., Full Professor  
Faculty of Law Novi Sad*

## **Cadastre Entries**

### ***Abstract***

This article examines types of entries into the cadastre of real estates. The Law on Land Survey and Cadastre of 2009 introduces some changes into the existing system. The main impression after careful reading of the new Law is that the reason behind new provisions was to introduce a genuinely new system of real property registry system. The obvious intention was to overcome the previous concept of the cadastre of real estates, which mechanically combined land books and cadastre of real estates (so that cadastre of real estates, along with its traditional function, acquires those functions that traditionally belonged to land books). There are four types of cadastre entries as envisaged by the new Law. The first type of entry is also a new one (entry of real property), the second type of entry changed its name from entry into land books to entry of real property rights, whereas the third and the fourth (provisional entry and annotations to real property registration) remained unchanged both in terms of their names and effect. The main criticism is addressed to the incorrect wording of the entry of commune property (when the portion of each individual owner is not specified in a document, all property owners will be registered as co-owners) and overly summarized provisions on the annotations to real property registration as a special cadastre entry.

Key words: entry of real estates, the book-entry of real rights, the provisional entry, annotation to real property registration