



УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ
UNIVERSITY OF BANJA LUKA

ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ

ПРЕДБИЉЕЖБА
МАСТЕР РАД

Ментор:
проф. др Раденко Јотановић

Кандидат:
Драгана Шормаз

Бања Лука, 2019. година



УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ



ПРЕДБИЉЕЖБА
МАСТЕР РАД

Ментор:
проф. др Раденко Јотановић

Кандидат:
Драгана Шормаз

Бања Лука, 2019. година



UNIVERSITY OF BANJA LUKA
FACULTY OF LAW



PRENOTATION
MASTER THESIS

Mentor:

проф. др Раденко Јотановић

Candidate:

Драгана Шормаз

Бања Лука, march 2019

Ментор:

*Проф. др Раденко Јотановић
редовни професор на Правном факултету
Универзитета у Бањој Луци*

ПРЕДБИЉЕЖБА

Резиме:

Предбиљежба представља земљишно-књижни упис, чији значај се огледа у томе што повећава правну сигурност свих учесника у промету непокретности, те спречава вишеструко отуђење непокретности.

Предбиљежбом се штите како права продавца и купца кроз обезбјеђивање првенственог реда тако и права свих трећих лица кроз декларативно дејство предбиљежбе, односно упознавања свих трећих лица са постојањем предбиљеженог права. Правна сигурност свих учесника у правном промету је најважнији задатак који треба да се оствари успостављањем јавне евиденције непокретности.

Међутим, у новој законској регулативи питање предбиљежбе без обзира да ли се ради о систему јединствене евиденције или систему земљишних књига, регулисано је на непотпун и сасвим neodговарајући начин који чини овај институт непримјењивим у пракси.

Ранија земљишнокњижна правила су на свеобухватанији начин регулисала питање предбиљежбе за разлику од позитивних правних правила. Што се тиче предбиљежбе у праву БиХ, она нема адекватну примјену у пракси и поред бројних предности које пружа, те је ова законска рјешења, потребно мијењати. Потешкоћу у практичној примјени представља различита правна регулатива истог института, имајући у виду да су у Републици Српској, Федерацији Босне и Херцеговине и Брчко Дистрикту Босне и Херцеговине, на снази различити системи евиденција непокретности, па не постоји јединствена примјена института предбиљежбе на територији цијеле државе.

Рјешење би представљало враћање ранијим земљишнокњижним правилима која су предвиђала доста ширу могућност примјене предбиљежбе, као и враћање тужбе за утврђење предбиљежбе.

Кључне ријечи: предбиљежба, непокретности, јавна евиденција непокретности, земљишно-књижно право.

научна област: друштвене науке.

научно поље: право.

класификациона ознака према CERIF шифрарнику: S123.

тип одбране лиценце: ауторство – некомерцијално – без прерада (CC BY – NC – ND).

Mentor:

Prof. Radenko Jotanovic, LL.D.

Professor at the Faculty of Law

University of Banja Luka

PRENOTATION

Summary: The prenotation is a land register entry, which is reflected in the fact that it increases the legal security of persons who are in the real estate market, and prevents the multiple alienation of immovable property.

Prenotation can protect the rights of the seller and the buyer through the preservation of the priority order and the rights of all third parties through the declarative effect of the prenotation or introduction of all third parties with the existence of a prenotation right.

Legal security of a person should be a main thing when deciding for a system of records of real estate.

However, in the new legislation, the issue of prenotation is regulated in an incomplete and inadequate way that makes this institute unsuitable in practice.

Earlier land registry rules regulated the issue of pre-registration in a more comprehensive way, unlike the current legal rules.

In BiH, the pre-registration has no adequate application in practice in addition to many advantages it provides, hence legal solutions regarding the regulation of pre-registration need to be changed.

The problem is manifested in different legal regulations of the same institute that need to be harmonized and changed, having in mind that in the Republic of Srpska, the Federation of Bosnia and Herzegovina and the Brčko District of Bosnia and Herzegovina, different systems of real estate records are in effect.

The solution would be to return to the original land registry rules that envisaged a wider range of situations i.e. reasons when the prenotation could be carried out including the return of an action for establishing the existence of a prenotation so that this entry would make sense for a person who claims to have a right, which cannot be unconditionally entered because of certain shortcomings and other rules.

Keywords: prenotation, real estate, public records of real estate, land-right law.

Scientific branch: social sciences,

Scientific field: law,

Classification code according to the CERIF code: S123,

Type of license general: authorship – non – commercial – without adaptations (CC BY - NC - ND)

САДРЖАЈ:

1. УВОД.....	1
2. ПОЈАМ И ВРСТЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ НЕПОКРЕТНОСТИ	6
2.1. Појам и развој евиденције непокретности.....	6
2.2. Евиденција непокретности у правном систему земаља у окружењу.....	7
2.2.1. Евиденција непокретности у правном систему Републике Србије	7
2.2.2. Евиденција непокретности у правном систему Републике Хрватске	10
2.2.3. Евиденција непокретности у правном систему Републике Словеније.....	11
3. ВРСТЕ УПИСА	12
3.1. Уписи у систему земљишних књига	12
3.2. Уписи у систему јединствене евиденције непокретности	13
3.2.1. Упис непокретности	13
3.2.2. Упис права.....	14
3.2.3. Предбиљежба	14
3.2.4. Забиљежба	15
4. ПОЈАМ И ПРАВНА ДЕЈСТВА ПРЕДБИЉЕЖБЕ.....	16
4.1. Појам предбиљежбе у систему земљишних књига	17
4.2. Правна дејства предбиљежбе у систему земљишних књига	20
4.3. Појам предбиљежбе у систему јединствене евиденције непокретности.....	22
4.4. Правна дејства предбиљежбе у систему јединствене евиденције.....	22
4.5. Начело првенства и значај предбиљежбе за стицање првенственог реда у систему земљишних књига и систему јединствене евиденције непокретности	24
5. ПРЕДБИЉЕЖБА У ПРАВНОМ СИСТЕМУ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ	26
5.1. Евиденција непокретности у правном систему Босне и Херцеговине	26
5.1.1. Предбиљежба у правном систему Републике Српске.....	29
5.1.2. Предбиљежба у праву Федерације Босне и Херцеговине	36
5.1.3. Предбиљежба у праву Брчко Дистрикта	38
6. ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ ПРЕТПОСТАВКЕ ЗА УПИС ПРЕДБИЉЕЖБЕ	40
6.1. Опште претпоставке за упис предбиљежбе	40
6.2. Посебне претпоставке за упис предбиљежбе.....	41
6.2.1. Предбиљежба на основу приватних исправа	42
6.2.2. Предбиљежба на основу јавних исправа	44
7. ОПРАВДАЊЕ ПРЕДБИЉЕЖБЕ	46
7.1. Појам оправдања и брисања предбиљежбе	46
7.2. Оправдање предбиљежбе проведене на основу приватне исправе.....	47
7.3. Оправдање предбиљежбе проведене на основу јавне исправе.....	49
7.4. Оправдање предбиљежбе проведене на основу исправе којој недостаје клаузула интабуланди.....	50
7.5. Правна дејства оправдања предбиљежбе	51
7.5.1. Правна дејства оправдања предбиљежбе у односу на уписану предбиљежбу	51
7.5.2. Правна дејства оправдања предбиљежбе у односу на уписе проведене након предбиљежбе	52
7.6. Правна дејства изостанка оправдања предбиљежбе	53
7.6.1. Правна дејства изостанка оправдања предбиљежбе у односу на уписану предбиљежбу.....	53

7.6.2. Правна дејства изостанка оправдања предбиљежбе у односу на уписе проведене након предбиљежбе	55
7.6.3. Правна дејства изостанка оправдања предбиљежбе у односу на касније захитјевану предбиљежбу на основу исте исправе	55
8. ЗНАЧАЈ НОТАРА У ЗЕМЉИШНО-КЊИЖНОМ ПРАВУ	57
8.1. Уопште о појму нотаријата	57
8.2. Улога нотара у стицању и преносу стварних права на непокретностима.....	58
9. ЗАКЉУЧАК.....	61
10. ЛИТЕРАТУРА.....	64
11. БИОГРАФИЈА АУТОРА.....	68

1. УВОД

Предмет истраживања је предбиљежба као врста уписа која је била нормирана како правилима земљишно-књижног права, тако и позитивним законодавством које регулише јединствену евиденцију непокретности. С тим у вези, у даљем раду ћемо настојати да питање предбиљежбе, примјеном упоредне анализе, што систематичније обрадимо у различитим системима евиденција који су на снази код нас и у земљама у окружењу.

Главни мотив за одабир и обраду ове теме је веома слаба или никаква употреба института предбиљежбе у пракси. До овог закључка смо дошли истраживањем многобројне литературе везане за поменуту проблематику, као и прикупљањем података о практичној употреби уписа предбиљежбе у Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове.

Након уводног разматрања, у I Глави биће изложен појам евиденције непокретности и њен развој од римског права па све до савремених правних система, те ће у кратким цртама бити обрађене евиденције непокретности у правном систему земаља у окружењу.

У II Глави биће обрађене врсте уписа како у систему земљишних књига, тако и у систему јединствене евиденције непокретности, са посебним образлагањем сваког од четири врсте уписа које постоје у систему јединствене евиденције непокретности.

Након упознавања са основним појмовима неопходним за упознавање и схватање појма предбиљежбе, у III Глави биће образложен институт предбиљежбе који је и тема овог рада, односно појам и правна дејства предбиљежбе у систему земљишних књига, а потом у систему јединствене евиденције непокретности ради упоређивања и упознавања овог института у оба система, са посебним освртом на начело првенства. Приликом образлагања позиваћемо се на законе, како постојеће, који су тренутно на снази, тако и оне који су претходили, а све у циљу што јаснијег схватања појма предбиљежбе и њеног значаја за правну сигурност у области промета непокретности.

У IV Глави, акценат ће бити стављен на законску регулативу, односно институт предбиљежбе ћемо обрадити у сва три правна система која су на снази у праву Босне и Херцеговине, односно предбиљежба ће бити обрађена посебно у праву Републике Српске, праву Федерације Босне и Херцеговине, те праву Брчко Дистрикта, при чему

ћемо приказати историјски развој евиденције непокретности у праву Босне и Херцеговине, од њене анексије од стране Аустро-Угарске, па све до данас.

Да бисмо разумјели суштину овог елабората, у V Глави, посебно ће бити обрађене опште и посебне претпоставке за њен упис, а у сљедећој, (VI) Глави оправдање и брисање предбиљежбе, као и располагање предбиљеженим правом и правом оптерећеним предбиљежбом.

На концу, у VII Глави, образложићемо појам нотаријата и улогу нотара у земљишно-књижном праву, односно у стицању и преносу стварних права на непокретности, уз навођење одређених практичних примјера који показују значај нотара за правну сигурност лица која учествују у промету непокретности. Потребно је пружити одређена рјешења помоћу којих би предбиљежба добила практичну примјену, какву заслужује, те у том погледу приказати улогу коју нотари могу остварити у њеној примјени.

Закључна разматрања ће представљати резиме цијелог рада, са нагласком на предности које институт предбиљежбе носи са собом, међу којима је најважније повећање правне сигурности, односно спречавање отуђења једне непокретности већем броју лица (вишеструко отуђење), буђење свијести јавности о потреби њеног спровођења у пракси, те утврђивање свих недостатака у правној регулативи овог института, у сврху рада на отклањању истих, те враћању одређеним класичним рјешењима како би предбиљежба могла остварити своју улогу, односно, бити у функцији заштите правне сигурности у промету непокретности. На крају рада се налази попис литературе која је кориштена приликом његове израде.

Предмет истраживања

Предмет истраживања рада се, као што је назначено и у самом његовом наслову, односи на предбиљежбу, као врсту земљишно-књижног уписа.

Да бисмо разумјели суштину овог елабората, неопходно је да објаснимо појам института предбиљежбе, шта она представља, која су њена правна дејства, те на који начин се врши упис предбиљежбе.

Такође, приказаћемо услове и начин на који се врши оправдање предбиљежбе, као и правна дејства њеног оправдања, али и правна дејства изостанка оправдања.

Даље, у оквиру рада, покушаћемо објаснити на који начин се врши располагање предбиљеженим правом, односно ко може располагати овим правом.

Указаћемо на бројне предности које упис предбиљежбе пружа, међу којима је најважније повећање правне сигурности, односно спречавање отуђења једне непокретности већем броју лица (вишеструко отуђење), те је обрадити у различитим системима евиденције који тренутно постоје, како у систему Босне и Херцеговине, тако и у правним системима земаља у окружењу.

Потребно је пружити одређена рјешења помоћу којих би предбиљежба добила практичну примјену, какву заслужује, те у том погледу приказати улогу коју нотари могу остварити у њеној примјени.

Циљеви истраживања

Као што смо већ навели у оквиру предмета истраживања, предбиљежба је земљишно-књижни упис који пружа бројне предности, а њен највећи значај се огледа у томе што повећава правну сигурност лица која се налазе у промету непокретности, те спречава вишеструко отуђење непокретности.

Оно што је главни проблем, а уједно и мотив који нас је подстакао на одлуку да мастер рад посветимо управо овој теми, је чињеница да је предбиљежба као земљишно-књижни упис јако слабо заступљена у пракси, што је чини готово неупотребљивом. Један од разлога за њену слабу заступљеност у пракси је свакако њена различита правна регулатива.

Циљ нашег истраживања је настојање да прикажемо њен развој у различитим системима евиденције непокретности, све предности које пружа ова врста уписа, те недостатке у правном регулисању овог проблема, као и *de lege ferenda* рјешења помоћу којих би предбиљежба као један користан и битан земљишнокњижни упис, добила значајнију практичну примјену.

Хипотеза

Генерална хипотеза:

„Подизању правне сигурности у области промета непокретности, значајно може да допринесе практична употреба предбиљежбе. Њеним увођењем у праксу, долази до упознавања трећих лица са постојањем предбиљеженог права, те се сходно томе,

спречава вишеструко отуђење непокретности и штите трећа савјесна лица у правном промету.“

Помоћне хипотезе:

“Предбиљежба нема адекватну примјену у пракси Републике Српске и поред бројних предности које пружа, те је законска рјешења, која се тичу регулисања предбиљежбе, потребно мијењати.“

„Ранија земљишнокњижна правила су институт предбиљежбе регулисала на свеобухватнији и адекватнији начин, за разлику од тренутних правних правила, те би се по питању предбиљежбе требало вратити класичним рјешењима, како би иста могла остварити своју улогу у заштити правне сигурности.“

Методе истраживања

У овом раду користиће се неколико различитих метода: нормативни, историјски, компаративни метод.

Нормативни метод ће се користити у анализи постојеће законске регулативе земљишно-књижног, односно стварног права, и предбиљежбе уопште у праву Босне и Херцеговине и земаља окружења, те приликом истицања њеног значаја.

Историјски метод биће употријебљен приликом обраде и образлагања развоја предбиљежбе у различитим системима евиденције непокретности, како у Босни и Херцеговини, тако и у окружењу.

Компаративни метод ће се примјењивати приликом упоредних приказа различитих правних система и различите регулативе института предбиљежбе у оквиру правног система Босне и Херцеговине, с обзиром на постојање три система евиденције непокретности, у ентитетима и Брчко Дистрикту Босне и Херцеговине, као и у односу на друге државе у окружењу.

Поред наведених, користиће се и методе индукције, дедукције, анализе и синтезе.

Очекивани резултати истраживања

Конечан резултат овог истраживања требало би да буде спознаја предмета истраживања, те потврђивање хипотезе, односно потврђивање вишеструког значаја предбиљежбе за наш правни систем, што има и научну и практичну вриједност.

Научни допринос истраживања

Научни допринос истраживања представља изналажење нових сазнања, која ће дати допринос у рјешавању тренутних практичних проблема везаних за институт предбиљежбе. Основни циљ истраживања представља првенствено утврђивање свих предности које институт предбиљежбе носи са собом, буђење свијести јавности о потреби њеног већег спровођења у пракси, које тренутно сеже од слабог до непостојећег, те утврђивање свих недостатака у правној регулативи овог института, у сврху рада на отклањању истих.

Практични допринос истраживања

У вези са научним циљем, овим истраживањем се остварује и практични допринос који се огледа у конципирању одређених рјешења помоћу којих би предбиљежба, као један битан институт земљишно-кљижног права, добила практичну примјену коју заслужује, а самим тим и довела до значајног повећања правне сигурности.

2. ПОЈАМ И ВРСТЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

2.1. Појам и развој евиденције непокретности

„Евиденција непокретности обухвата систематизоване податке о непокретностима које би требало да одговарају њиховом стварном стању.“¹

Ти систематизовани подаци нам пружају информације о положају, простирању и границама непокретности, квалитету и врсти земљишта, објектима који се на земљишту налазе, али и о правима која на непокретностима постоје. Иако сви ови подаци заједно употпуњавају евиденцију непокретности, они се по правилу воде посебно, у различитим евиденцијама, а не у јединственом регистру.

И поред постојања различитих система евиденције, сваком од њих је циљ исти а то је обезбјеђење правне сигурности титулара одређених права на непокретностима, али исто тако и сигурност трећих лица који су потенцијални носиоци права на непокретностима, што представља сигурност правног промета уопште. Успостављање тачне евиденције непокретности је основ за обезбјеђење ефикасног правног промета и основ правне сигурности.²

Када погледамо уназад, у прошлост, у римском праву је за прибављање права својине на непокретностима, на основу правног посла, важио исти принцип као и код покретних ствари, што значи да су споразум о преносу, закључен између преносиоца и прибавиоца права својине и предаја у посјед, односно ступање у посјед непокретности, били довољни да би дошло до преноса права својине.

За разлику од Римљана, гдје је пренос права својине на непокретностима био исти као и код покретних ствари, у германском праву је дошло до промјена, те је преовладало мишљење да пренос права својине на непокретностима треба бити јаван и свечан. Овакво мишљење је оживотворено у пракси, па се још од V вијека пренос власничког права вршио јавно: пред црквом, пред свједоцима, на народним скупштинама, судским сједницама и сл.³ Германско право се сматра творцем система земљишних књига као савремене правне евиденције непокретности.

1 Георгиевски, С., „Евиденција непокретности”, Анали Правног факултета у Београду, бр 1-6/2000, Београд, 2000, стр. 7.

2 Стевановић, Т., „Јединствена евиденција непокретности”, Наша законитост, бр. 10-11/1984.

³ Кошутин, М., *Грунтово право*, Загреб, 1910, стр. 10.

Након устаљеног мишљења да пренос својине на непокретностима треба да буде јаван, развио се обичај да се такав пренос и ограничавање преноса, обавља у присуству преносиоца и прибавиоца права својине, пред судом. Преносилац и прибавилац би при том давали изјаве о преносу или настанку другог стварног права, које представља ограничење туђег права својине, које се уписивало у посебне јавне књиге, земљишне књиге и чувало од стране суда. Понављајући овакву праксу, временом је упис у јавне књиге, односно публикување преноса и стицања стварних права на непокретностима постао правило, а све то у циљу постизања и очувања правне сигурности у правном промету.⁴ Првобитној функцији публицитета, коју је упис у земљишне књиге имао, временом је придодата још једна функција, а то је конститутивна функција уписа, најприје у германском праву, гдје се за стицање стварних права на непокретностима захтијевао њихов упис у посебну јавну књигу. Земљишне књиге представљају јавне књиге у које се уписују непокретне ствари, права која постоје на њима, ограничења у располагању наведеним правима, као и друге битне чињенице⁵.

2.2. Евиденција непокретности у правном систему земаља у окружењу

Због незадовољства које је проузроковао земљишно-књижни систем евиденције непокретности, односно застарјелости и неадекватности земљишних књига, БиХ као и друге земље у окружењу, кренуле су путем реформи и увођења јединствене евиденције непокретности.⁶

Међу земљама које су се одлучиле за увођење једне нове, јединствене евиденције у виду катастра непокретности су Босна и Херцеговина, Македонија, Србија и Црна Гора⁷. Хрватска и Словенија су задржале систем земљишних књига, иако је и у Хрватској било иницијатива за увођење промјена.

2.2.1. Евиденција непокретности у правном систему Републике Србије

⁴ *Ibid.*

⁵ Земљишна књига не садржи податке о непокретностима као што су облик непокретности, његова површина, границе простирања и сл., већ се непокретност у земљишној књизи описује према подацима добијеним из катастра земљишта, због чега ажурност земљишне књиге зависи од ажурности катастра.

⁶ Вид. Марковић, Ј., „Систем земљишних књига и јединствене евиденције“, *Анали Правног факултета у Београду*, бр. 1-6/2000, Београд, 2000.

Када је ријеч о Републици Србији још увијек постоје три паралелна и међусобно различита система евиденције непокретности и то: тапијски систем, систем земљишних књига и систем јединствене евиденције непокретности.⁸

На подручју јужне Србије као и на Косову и Метохији, још од ступања на снагу Српског грађанског законика 1844. године, тапијски систем⁹ има третман „привременог рјешења“ до увођења земљишних књига у тим дијеловима земље, а сада до увођења катастра непокретности.¹⁰ Тапијски систем је у Србији остао као наслеђе из турског времена. Главна карактеристика овог система је непостојање обавезе уписа у јавне књиге. Сам упис је декларативне, а не конститутивне природе.

Систем земљишних књига је усвојен Законом о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига и Законом о земљишним књигама, који су донесени 1930. год., те Законом о земљишнокњижним деобама, отписима и приписима од 1931. год.

Ови прописи се у недостатку позитивних прописа у овој области, још увијек примјењују у оним дијеловима Србије, гдје није дошло до увођења катастра непокретности. Земљишне књиге су увођене прво на сјеверу па потом у подунавском, пожаревачком, врачарском, грочанском и посавском срезу, те у Београду.¹¹

Обједињавање катастра земљишта и земљишних књига је покренуо Градски геодетски завод Београда још 1974. год.¹² Јединствена евиденције непокретности (катастар непокретности) у Србији је уведен Законом о премеру и катастру и уписима права на непокретностима од 1988. год., а затим је донесен Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1992. год.¹³ Након бројних измјена Закона из 1992. год., закључено је да је неопходно доношење новог закона, те у складу

⁸ Крстић, Ђ., *Евиденција права на непокретностима*, Београд, 1972.

⁹ Овај систем изводи назив од тапије које је била његова централна установа а која је јавна исправа са оборивом претпоставком да је лице које је означено у њој власник непокретности за коју је издата тапија.

¹⁰ Цветић, Р., *Савремена евиденција непокретности*, Нови Сад, 2009, стр. 60.

¹¹ Симоновић, Д., „Реафирмација земљишних књига“, *Правни живот*, бр. 10/1998, стр. 773.

¹² Живановић, М., „Катастар земљишта или катастар непокретности (визија катастра земљишта 2024. године)“, *Анали Правног факултета у Београду*, бр.1-6/2000.

¹³ „Службени гласник Републике Србије“, бр. 83/1992, 53/1993, 67/1993, 48/1994, 12/1996, 15/1996, 34/2001, 25/2002 и 101/2005.

са тим 2009. год. донесен је Закон о државном премеру и катастру (у даљем тексту: ЗДПК).¹⁴

Иако је план био да катастар као јединствена евиденција, буде и једина евиденција непокретности у Србији, још увијек постоје и друге двије евиденције, али са неупоредиво мањим значајем.

2.2.1.1. Предбиљежба у праву Републике Србије

Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретности из 1992. године, одређено је да се предбиљежба врши на основу исправе која није подобна за укњижбу (нпр. потписи уговарача на исправи нису овјерени, исправа не садржи овлаштење за укњижбу и сл.). Закон је предвиђао и да предбиљежба постаје укњижба када се отклоне сметње за коначан упис, те да ће се извршити брисање предбиљежбе ако се у року одређеном у рјешењу којим се дозвољава упис предбиљежбе, а који не може бити краћи од 15 дана нити дужи од 6 мјесеци, не оправда предбиљежба.¹⁵

Наведеним рјешењем није било јасно да ли се предбиљежба по истеку наведеног рока може брисати по службеној дужности или не, а законске одредбе о предбиљежби нису ни садржавале могућност да се рок за оправдање предбиљежбе може продужити до правноснажног окончања поступка по поднесеној тужби за оправдање предбиљежбе.

Закон о државном премеру и катастру из 2009. год. доноси низ нејасноћа када је у питању институт предбиљежбе. Закон у члану 87 предвиђа да исправа да би била подобна за упис мора да садржи изјаву о дозволи уписа која није условљена или орочена што је у супротности са чланом 78 којим је предвиђено да се предбиљежба врши на основу исправе за упис која не испуњава услове за коначан упис, и то, између осталих, ако је изјава о дозволу уписа условна или орочена, а услов и рок нису испуњени.

Рок за оправдање предбиљежбе био је одређен на 90 дана, а Законом је предвиђено и брисање по службеној дужности након истека наведеног рока. Измјенама наведеног Закона из 2015. год. овај рок је смањен на 30 дана. Новим измјенама биле су

¹⁴ „Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/2009.

¹⁵ Живковић, М., *op. cit.*, стр. 351.

планиране одређене реформе правила о предбиљежби и враћање овог института класичним рјешењима, међутим на крају ипак није предвиђено подношење тужбе за оправдање предбиљежбе што је било планирано, а што би свакако било неопходно урадити како би се заштитили интереси лица у чију корист је она уписана.

Наведеним измјенама није била прописана могућност уписа предбиљежбе када недостаје клаузула интабуланди, што је у пракси и најчешћи случај односно разлог за упис предбиљежбе, чиме је још више умањена могућност за њен упис, а практични значај овог института сведен на минимум.

Године 2018., на снагу је ступио Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова (у даљем тексту: ЗПУКНВ)¹⁶ којим су поједине одредбе ЗДПК-а стављене ван снаге. Наведеним Законом предвиђен рок за оправдање предбиљежбе износи три мјесеца уколико није другачије одређено у исправи на основу које се уписује предбиљежба. Ни поменути Законом није предвиђено подношење тужбе за оправдање предбиљежбе, што представља велик пропуст у регулисању овог института.

2.2.2. Евиденција непокретности у правном систему Републике Хрватске

Хрватска је заједно са Словенијом, задржала систем земљишних књига иако су постојале иницијативе за увођење катастра непокретности као јединствене евиденције непокретности. Посебно се издвајају двије иницијативе, од којих је једна ишла у правцу модернизације постојеће евиденције уз увођење одређених помоћних евиденција, док је друга ишла у правцу стварања нове, јединствене евиденције непокретности.¹⁷

Хрватска је припремила детаљан концепт јединствене евиденције, међутим послије дужег периода у којем је било различитих покушаја увођења нове евиденција, 1996. год. одустало се од даљих покушаја и донесен је Закон о земљишним књигама¹⁸, по угледу на правила аустријског земљишно-књижног права. Овај закон је и даље на снази са више измјена и допуна које су вршене од 1996. до данас.

¹⁶ "Службени гласник Републике Србије", бр. 41/18 и 95/18.

¹⁷ Цветић, Р., *op. cit.*, стр. 67.

¹⁸ "Народне новине", бр. 91/1996.

Међутим, у Хрватској је на снази и Закон о државној измјери и катастру некретнина¹⁹, при чему је катастар дефинисан као евиденција чији подаци служе као основ за земљишне књиге које воде земљишно-књижни судови. Катастар непокретности у Хрватској представља унапређење постојеће евиденције, а не прелазак на нову евиденцију непокретности.

2.2.3. Евиденција непокретности у правном систему Републике Словеније

Република Словенија спада у земље које нису прешле на нови систем евиденције непокретности, нити је било иницијатива у том погледу.

Закон о земљишним књигама²⁰ је донесен 1995. год. и тиме потврђено задржавање земљишно-књижног система евиденције непокретности. Због увођења нових института (земљишни дуг и право грађења) и других промјена, 2003. год., донесен је нови Закон о земљишним књигама²¹, који је предвидио вођење главне књиге земљишне књиге у виду централне компјутеризоване базе података.²²

Словенија током свих ових година није прешла на нову евиденцију непокретности у виду катастра непокретности, већ модернизује постојећи систем, земљишна књига је у потпуности компјутеризована, ради на обједињавању земљишне књиге и земљишног катастра.

Земљишна књига је остала у надлежности судова, а не органа управе. Компјутеризована главна књига се води на начин да се подаци уписани у главну књигу у сваком од земљишно-књижних судова у земљи, уписују и у централну компјутеризовану базу главне књиге земљишне књиге Републике. Овакав начин вођења података има велик значај за лаку доступност, јер је компјутеризована главна књига повезана са свим јавним евиденцијама које садрже податке значајне за земљишне књиге.²³

Разлог задржавања земљишно-књижне евиденције јесте провјерена и добра евиденција чије су лоше стране усклађене са степеном друштвеног развоја.

¹⁹ „Народне новине“, бр. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17.

²⁰ „Урадни лист Републике Словеније“, бр. 33/1995.

²¹ „Урадни лист Републике Словеније“, бр. 58/2003.

²² Цветић, Р., *op. cit.*, стр.84

²³ *Ibid.*

3. ВРСТЕ УПИСА

3.1. Уписи у систему земљишних књига

У систему земљишних књига познајемо три врсте уписа: укњижба, предбиљежба и забиљежба.

Укњижба представља земљишнокњижни упис којим се земљишно-књижно право коначно стиче, преноси, ограничава или укида.²⁴ У правилу, укњижба има конститутивно дејство, односно тек уписом у земљишну књигу, права на непокретности настају. Међутим од овог правила постоји неколико изузетака и то када се право стиче по основу самог закона, наслеђивања, те одлуке суда или другог државног органа, када укњижба има декларативно дејство.²⁵

Укњижба за предмет може имати сва стварна права на непокретности, али и одређена облигациона права, као што су право закупа, прече куповине итд. Да би се укњижба спровела, неопходно је да буду испуњене све опште, али и посебне претпоставке одређене законом. Укњижба се врши на основу јавних и приватних исправа чији је садржај предвиђен прописима о укњибци. Она представља потпуни доказ о истинитости свих оних података које садржи и важиће све док не буде спроведено њено брисање из земљишних књига.

Предбиљежба представља земљишно-књижни упис којим се земљишно-књижна права стичу, преносе, ограничавају или укидају под условом накнадног оправдања.²⁶ Предмет предбиљежбе могу бити сва књижна права, која могу бити предмет укњижбе. Оно што предбиљежбу разликује од укњижбе је управо условно стицање тих права, која ће бити брисана из земљишне књиге, ако се предбиљежба у року одређеном законом, не оправда. С обзиром на то да је предбиљежба, као врста земљишно-књижног уписа, тема овог рада, о њој ћемо детаљно писати у наставку.

Забиљежба представља упис којим се у земљишне књиге уписују чињенице које су од значаја за заснивање, измјену, престанак или пренос створених права на непокретностима и које се тичу личности носиоца земљишно-књижних права, па се

²⁴ Муслић, М., *Приручник за примјену земљишнокњижног права и поступка*, Београд, 1981., стр. 43.

²⁵ Бикић, Е. и Суљевић, С., *Нотарско право*, Београд, 2006., стр. 269.

²⁶ Муслић, М., *op. cit.*, стр. 47.

тако може разликовати забиљежба која се односи на само земљишно-књижно право и забиљежба која се односи на личност имаоца земљишно-књижног права.

Када је у питању забиљежба која се односи на неке чињенице које су од значаја за заснивање, престанак, измјену или пренос земљишно-књижног права, ту имамо отварање стечаја, постојање спора, постојање забране отуђења, првенствени ред итд., док се под забиљежбом која се односи на личност имаоца земљишно-књижног права односи малољетство, лишење пословне способности, стављање под старатељство и неки др. случајеви.²⁷

Како би се забиљежба спровела неопходан је захтјев заинтересованог и за то, овлашћеног лица, или захтјев суда или другог надлежног органа, али и испуњење свих материјалних и формалних претпоставки које су прописане за ову врсту уписа. Забиљежба дејствује на начин да се ниједно лице не може позвати на то, како му забиљежени односи и чињенице нису били познати, те се тако постиже правна сигурност.

Оно што забиљежбу разликује од укњижбе и предбиљежбе је то што се њом књижна права не стичу, односно она није самосталан упис, јер увијек претпоставља неки ранији упис на који се односи, па се сматра споредним уписом, док су укњижба и предбиљежба главни и самостални уписи у земљишне књиге.²⁸

3.2. Уписи у систему јединствене евиденције непокретности

У систему јединствене евиденције, односно у катастру непокретности за разлику од система земљишних књига, познајемо четири врсте уписа, а то су: упис непокретности, упис права, предбиљежба и забиљежба.

3.2.1. Упис непокретности

Упис непокретности представља врсту уписа у катастар непокретности која је новина у односу на систем земљишних књига, које нису познавале овај институт. Ова врста уписа представља упис података о фактичком стању непокретности, односно о

²⁷ Бикић, Е.и Суљевић, С., *op.cit.*, стр. 273

²⁸ Кукољац, М., *Земљишнокњижно право – приручник за практичну примјену*, прво издање, Београд, 1968., стр. 63

парцели, грађевинском објекту или посебном дијелу објекта. Прве двије врсте података се уписују на основу елабората премјера тј елабората геодетских радова, док се трећа врста података (о посебним дијеловима објекта), уписује на основу техничке документације или на основу података из неке од евиденција која је у употреби у датом моменту (књиге тапија, земљишне књиге итд.).²⁹

3.2.2. Упис права

Упис стварних права као и упис непокретности у катастар непокретности, представља новитет у односу на систем земљишних књига.

Он представља ону врсту уписа која је у систему земљишних књига означена као укњижба те је и његова дефиниција³⁰ иста као и дефиниција укњижбе са изостављањем одређења које му даје безусловност и коначност.

У складу са Законом о премјеру и катастру Републике Српске (у даљем тексту: ЗПКРС),³¹ уписују се сљедећа стварна права на непокретностима: право својине, заложно право, стварне служности, плодоуживање, реално терети, право грађења, концесије и право закупа закључено на период дужи од пет година.³²

У катастар непокретности се уписују и друга стварна права на непокретностима, као што су: право кориштења непокретности у случајевима предвиђеним Законом о јавној својини³³, право закупа грађевинског земљишта ради изградње, право службености, хипотека³⁴ као и облигациона права, као што су: уговорно право прече куповине, закуп те друга облигациона права на непокретностима чији упис предвиђа Закон.³⁵

3.2.3. Предбиљежба

²⁹ Цветић, Р., *op.cit.*, стр. 147.

³⁰ Упис стварних права у катастар непокретности представља упис којим се стичу, преносе, ограничавају или престају право својине и друга стварна права на непокретностима.

³¹ „Службени гласник Републике Српске“, бр. 6/2012, 110/16, 22/18 и 62/18..

³² Члан 93 ЗПКРС.

³³ „Службени гласник Републике Српске“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16, 108/16 и 113/17.

³⁴ Код уписа хипотеке уписују се сљедећи подаци: подаци о повјериоцу и дужнику, износу обезбјеђеног потраживања, валути, каматној стопи и основи за упис.

³⁵ Вид. члан 77 ЗДПК.

Предбиљежба представља земљишно-књижни упис којим се земљишно-књижна права стичу, преносе, ограничавају или укидају под условом накнадног оправдања. С обзиром да је предбиљежба тема овог рада, шире о самом појму предбиљежбе, условима под којима се врши, њеном оправдању и брисању у случају да изостане оправдање, говорићемо у наставку рада.

3.2.4. Забиљежба

Забиљежбом се у катастар непокретности уписују чињенице које су значајне за заснивање стварних права на непокретностима или њихову измјену, престанак или пренос. Забиљежба се разликује од уписа права и предбиљежбе, јер не доводи до стицања, ограничења, преноса или престанка стварних права на непокретностима, већ се њено дејство огледа у томе што чињенице које се уносе забиљежбом имају могуће дејство на постојање уписаног права, његов обим и могућност располагања истим.

Након уписа правно релевантних чињеница, путем забиљежбе, омогућује се њихова видљивост свим трећим лицима, те из тога произилази сама сврха забиљежбе, а то је упозорење свим трећим лицима, о постојању правно релевантних чињеница о којима треба водити рачуна при ступању у правни промет непокретностит. Дакле, њен циљ није да се спријечи или ограничава располагање уписаним правима, већ заштита правног промета. ЗПКРС прописано је да од уписа забиљежбе која је од значаја за заснивање, измјену, престанак или пренос стварних права на непокретностима, сва располагања имаоца права и уписи у катастру непокретности који су противни сврси уписане забиљежбе, условни су и зависе од исхода рјешавања стварних права на непокретности због којих је забиљежба уписана.

4. ПОЈАМ И ПРАВНА ДЕЈСТВА ПРЕДБИЉЕЖБЕ

Предбиљежба, као што је претходно наведено, представља врсту уписа којом се права регистра непокретности стичу, преносе, ограничавају или укидају под условом накнадног оправдања.

Иако је њен значај вишеструк, она до сада није пронашла своју широку употребу у пракси, како у праву Босне и Херцеговине, тако и у праву Србије и земаља у окружењу. Као разлоге веома слабе употребе предбиљежбе у претходном периоду, одређени аутори наводе маргинализацију приватне својине у бившој Југославији, а самим тим и маргинализација земљишних књига, али још један од разлога представља начин на који је предбиљежба регулисана у систему земљишних књига, и то као „излаз за нужду“ у ситуацији када није могуће спровести укњижбу, па је на тај начин предбиљежба окарактерисана као упис нижег ранга у односу на укњижбу.³⁶

Институт предбиљежбе има значајну улогу у заштити правне сигурности. Њен значај се највише огледа код заузимања првенственог реда у корист предбиљеженог имаоца права, те при упознавању свих трећих лица са постојањем предбиљеженог права, за које ниједно треће лице не може рећи да му није било познато, иако предбиљежено право постоји под условом накнадног оправдања.³⁷

Како правна сигурност код промета непокретности, важи за једну од најважнијих аспеката правне сигурности уопште у данашње вријеме и како смо у сталној потрази за рјешењем које би довело до подизања степена правне сигурности у овој области, долазимо до закључка да би управо институт предбиљежбе могао одиграти значајну улогу.³⁸

Предбиљежбу, као врсту уписа, разликујемо у систему земљишних књига и у систему јединствене евиденције непокретности.

³⁶ Бабић, И., *et al.*, *Коментар закона о стварним правима Републике Српске*, Сарајево, 2011., стр. 251.

³⁷ Живковић, М., „Предбележба и правна сигурност у промету непокретности“, *Српска политичка мисао*, бр. 2/2015, стр. 348.

³⁸ *Ibid.*, стр. 341.

4.1. Појам предбиљежбе у систему земљишних књига

Предбиљежба, као један од три врсте уписа, представља ону врсту уписа којим се права стичу, мијењају, преносе или престају под условом будућег оправдања и у обиму у којем буду оправдана.

Предбиљежба је на свеобухватан начин уређена Законом о земљишним књигама (у даљем тексту: ЗЗК), из 1930. год.³⁹, у којем су правила већином била преузета из аустријског закона о земљишним књигама из 1855. год.

Позивајући се на ЗЗК из 1930. год., предмет предбиљежбе, као и правни учинци који настају њеним провођењем, под условом накнадног оправдања су исти као и код укњижбе. Њоме се уписују сва она права која се уписују укњижбом, односно стварна права и стварни терети (право власништва, заложно право, служности, итд.), право откупа, прекупа, најма и закупа. Правна дејства предбиљежбе трају док се она не оправда или избрише.

Наведени ЗЗК је ово питање уредио на начин да захтјев за укњижбу, прећутно садржи и захтјев за предбиљежбу, осим ако је подносилац није изричито искључио. На овај начин је предбиљежба представљала „излаз за нужду“, односно била је врста уписа која се проводила онда када се није могла провести укњижба.

У систему земљишних књига, у ситуацији када поднесена исправа, не испуњава све потребне услове за укњижбу, дозвољава се предбиљежба, али само уколико су испуњени општи услови који се траже за сваки упис у земљишне књиге.

Према ЗЗК није довољна обична исправа, састављена у било којем облику, већ у оном облику који је посебно прописан. Такође, предбиљежба неће бити дозвољена на основу исправе која садржи такве видљиве недостатке који би могли смањити њену вјеродостојност или исправа код којих је одређени дио текста учињен нечитљивим. Уколико исправа не садржи ознаку особа на које се односи, те ознаку мјеста гдје је састављена, предбиљежба неће бити дозвољена.⁴⁰

³⁹ „Службене новине Краљевине Југославије“, бр.146/30.

⁴⁰ Вид. Чулиновић, Ф., *Коментар земљишнокњижних закона*, Београд, 1931., стр. 156.

Значај предбиљежбе је у томе што она обезбјеђује предбиљежена права у оном моменту када њихово постојање још увијек није доказано у потпуности, односно обезбјеђује права која у том моменту постоје, али се још увијек не могу доказати. Да не постоји институт предбиљежбе, та права би могла бити онемогућена за њиховог имаоца, међутим помоћу овог института она бивају уписана одмах, а оног момента када предбиљежба буде оправдана, та иста права се сматрају стеченима од момента уписа предбиљежбе.⁴¹

Како би предбиљежба била дозвољена и проведена, морају се испунити како опште, тако и одређене посебне претпоставке. Опште претпоставке се односе на обавезу постојања књижног претходника, те ће предбиљежба бити дозвољена само против лица које је у тренутку предаје захтјева било укњижено као власник или је у исто вријеме када се захтијева предбиљежба, укњижено.

Поред постојања књижног претходника, за њен упис се захтијевају и општи услови који се траже за табуларну исправу, као и постојање захтјева за упис који подноси овлаштено лице, а то је особа која би уписом предбиљежбе стекла, промијенила или изгубила књижно право.⁴² Поједини аутори сматрају да је одредба да се предбиљежба може спровести када су испуњени општи услови за упис али не и посебни за укњижбу, имала за циљ да се предбиљежба као условни упис, који је противан принципу одређености земљишне књиге, што више ограничи и скучи.⁴³

Предбиљежба се може дозволити на основу приватних исправа о правним пословима које саставља нотар или други надлежни орган у прописаном облику и у складу са својим овлашћењима, и на основу јавних исправа које су изричито одређене законом, при чему у оба случаја, исправе морају испуњавати све потребне услове.

Предбиљежба може бити позитивна, када се њом права стичу, мијењају или ограничавају и негативна када она престају.

⁴¹ Кукољац, М., *op. cit.*, стр. 56.

⁴² Јосиповић, Т., *Земљишно-књижно право*, Загреб, 2001, стр. 199.

⁴³ Чулиновић, Ф., *op. cit.*, стр. 158.

Даље, ЗЗК познавао је и предбиљежбу заложног права која је била дозвољена само у случају када су потраживање и правни основ доказани те се тако није могла дозволити предбиљежба нпр. на основу мјенице.⁴⁴

Предбиљежба је ЗЗК регулисана на начин да се она може уписати на основу одлука суда, којима се стварно право безусловно досуђује или одбија, а које нису постале правноснажне, затим на основу судских наредби путем којих се предбиљежба дозвољава као извршење ради обезбјеђења као и на основу захтјева јавних власти које су по свом дјелокругу одређене да наређују по службеној дужности заложно обезбјеђење захтјева државне благајне или фондова и завода који су под управом бановине, општине или државе, те код захтјева накнаде услед управљања имовинама, о којима рачуна воде судови.⁴⁵

Једно вријеме је у јуриспруденцији владало мишљење да су овом одредбом таксативно набројани случајеви у којима се предбиљежба може дозволити, те да самим тим, није дата могућност уписа предбиљежбе на основу приватне исправе. Када би се тако рестриктивно тумачила ова одредба Закона, сваку другу исправу осим јавне, било би немогуће предбиљежити. Управо тако усвојено мишљење, довело је до сувишне узбуне, посебно у привредним круговима.

Међутим, тако рестриктивно тумачење није било оправдано, јер у овом члану нигдје није истакнуто да је предбиљежба могућа само на основу јавних исправа и само у три наведена случаја, што призилази и из члана 42 ЗЗК као и из сљедећих чланова гдје је видљива могућност да се предбиљежба спроведе када исправа испуњава све опште услове за упис, а недостају јој посебни услови за укњижбу.⁴⁶

Даље, тумачећи Закон, закључујемо да се предбиљежба може дозволити само у случајевима када исправа на основу које се тражи упис испуњава опште услове за исти, али не и посебне услове и то у три случаја из члана 45 ЗЗК, који представљају случајеве посебног карактера.

⁴⁴ Чулиновић, Ф., *op. cit.*, стр. 160.

⁴⁵ Члан 45 ЗЗК.

⁴⁶ Чулиновић, Ф., *op.cit*, стр. 167.

4.2. Правна дејства предбиљежбе у систему земљишних књига

Као што смо већ навели, предбиљежбом се стварна права стичу, преносе, ограничавају или престају, али условно односно уколико предбиљежба буде оправдана, и у обиму у којем буде оправдана.⁴⁷ Према томе она представља само основ за стицање, пренос, ограничење или престанак стварних права, те уколико не буде оправдана, предбиљежба се брише, бришу се и сва правна дејства неоправдане предбиљежбе, те се сматра као и да није постојала. Предбиљежба актом њеног оправдања постаје укњижба, али само у обиму у ком буде оправдана, те стога није битан обим у којем је предбиљежба уписана, већ само обим у којем је оправдана.

Предбиљежба ће се оправдати када се испуне сви услови који су недостајали у моменту подношења захтјева, односно све оне претпоставке за укњижбу које у датом моменту нису биле испуњене, те је проведена само предбиљежба. Када дође до ваљаног оправдања предбиљежбе, оно има ретроактивно дејство тј. предбиљежба се има сматрати укњижбом, уназад од часа када је проведена и у обиму у којем је оправдана.

Предбиљежба је оправдана када су испуњене посебне претпоставке за укњижбу које исправа мора имати да би се укњижба извршила. Током временског периода између момента провођења предбиљежбе и момента њеног оправдања, односно брисања уколико не буде оправдана, настаје специфична правна ситуација у вези са располагањем правом на које се предбиљежба односи.⁴⁸ Ту ситуацију најбоље можемо схватити на основу примјера провођења предбиљежбе преноса својине неке непокретности са једног лица на друго. Од момента предбиљежбе постојаће два овлаштена лица у вези са тим правом, један је претходни власник чији је престанак власништва, односно право својине на тој непокретности, само предбиљежен и стицалац, чије је стицање права својине на наведеној непокретности само предбиљежено.⁴⁹

Питање је шта значи када постоје два лица овлашћена у погледу истог права. Одговор на ово питање је да ће оба лица моћи располагати својим правом и против оба лица ће се моћи проводити даљи уписи, али правна дејства свих тих уписа проведених након провођења предбиљежбе, ће зависити од тога да ли ће она бити оправдана или

⁴⁷ Члан 47 ЗЗК.

⁴⁸ Јосиповић, Т., *op.cit.*, стр. 197.

⁴⁹ *Ibid.*

избрисана. То даље значи да ће и претходни носилац права својине на некој непокретности моћи располагати својим правом све док предбиљежба не буде оправдана⁵⁰, када ће земљишно-књижни суд по службеној дужности избрисати све уписе који су били проведени од тренутка када је захтијеван упис предбиљежбе. Уколико не дође до оправдања предбиљежбе, право својине претходног власника непокретности коју смо навели као примјер, неће ни престати, сви уписи проведени након провођења предбиљежбе ће остати на снази, те ће се сматрати да у периоду између њеног провођења па све до брисања, право које је то лице имало није било условљено нити ограничено њеним оправдањем.

На основу горе наведеног произилази да је основни циљ предбиљежбе, стицање првенственог реда. Лице које поднесе захтјев за укњижбу, а нису испуњене све потребне претпоставке како би она била уписана, има за циљ да се изврши упис предбиљежбе како би стекао првенствени ред за стицање, промјену, ограничење или престанак предбиљеженог права, како друго лице које након њега поднесе захтјев за укњижбу истог права не би заузело његово мјесто у првенственом реду. Када дође до оправдања предбиљежбе, сматраће се да предбиљежено право има оно мјесто у првенственом реду које је у моменту подношења захтјева за упис предбиљежбе стекао, те ће сва права уписана након предбиљеженог права имати каснији првенствени ред у односу на предбиљежено право.

Поред значаја предбиљежбе за стицање првенственог реда, њен огроман значај се огледа у заштити правне сигурности односно спречавању вишеструког отуђења непокретности. Уколико је стварно право на непокретности стечено ванкњижно, предбиљежбом се декларише да је то право стечено, односно да постоји на њој и тиме штити од свих трећих лица, које не могу да изјаве да нису знала или нису могла знати да је право стечено, ограничено, престало или пренесено.⁵¹

Из свега наведеног видимо велики значај и сва правна дејства предбиљежбе, односно начин на који је предбиљежба као значајан институт земљишно-књижног права, регулисана у земљишно-књижном систему.

⁵⁰ Члан 68 ЗЗК.

⁵¹ Јосиповић, Т., *op.cit.*, стр. 198.

4.3. Појам предбиљежбе у систему јединствене евиденције непокретности

Као и у систему земљишних књига, тако и у систему јединствене евиденције, предбиљежба представља упис условног карактера којим се стварна права на непокретностима условно стичу, мијењају, преносе или престају.⁵²

Основни циљ који се предбиљежбом жели остварити је задобијање првенственог реда, односно осигурање ранга права према времену предбиљежбе, уз услов да дође до њеног оправдања. Предбиљежба, оправдањем, добија дејство коначног уписа стварних права од тренутка уписа предбиљежбе.⁵³

Предмет предбиљежбе, као и у систему земљишних књига је исти као и код уписа. Њоме се уписују стварна права и стварни терети (право својине, založno право, службености итд.), те право откупа, најма, закупа и др.

Предбиљежба се уписује на основу исправа које нису коначно подобне за упис, као што је исправа којој недостаје клаузула интабуланди или исправа којој недостаје потпис, ако јавна исправа није постала правноснажна и сл.⁵⁴ Исто тако, предбиљежба ће се уписати на основу исправе у којој непокретност није тачно и потпуно одређена.

Разлике између предбиљежбе у систему земљишних књига и еистему јединствене евиденције непокретности, огледају се у њиховој различитој законској регулативи о чему ћему у раду посебно говорити.

4.4. Правна дејства предбиљежбе у систему јединствене евиденције

Када говоримо о правним дејствима предбиљежбе, она су иста као и правна дејства која производи упис стварних права којим се она коначно стичу, ограничавају, преносе или престају, са разликом што код предбиљежбе постоји услов, а то је њено оправдање, јер стицање, пренос, ограничење или престанак права, зависи од тога хоће ли и у ком обиму предбиљежба бити накнадно оправдана.

⁵² Члан 95 ЗПКРС

⁵³ Цветић, Р., *op.cit.*, стр.153.

⁵⁴ Куштримовић, Р. и Лазић, М., *Стварно право*, Ниш, 2006., стр. 485.

Рок за оправдање предбиљежбе према ЗПКРС износи 90 дана или неки други рок који одреди надлежни орган у јавној исправи.⁵⁵ Уколико се у том року не изврши оправдање предбиљежбе, на начин да се отклоне недостаци у исправи на основу које је захтијеван упис, доћи ће до брисања предбиљежбе по службеној дужности или по захтјеву странке.

Као и у систему земљишних књига, тако и у систему јединствене евиденције, основни циљ који се жели постићи предбиљежбом је задобијање првенственог реда, тј. осигурање мјеста у првенствеом реду условно стеченог оног момента када је поднесен захтјев за предбиљежбу. Уколико дође до њеног оправдања, предбиљежба се претвара у упис, односно добија дејство коначног уписа стварних права од момента када је извршен упис предбиљежбе.⁵⁶

Од момента уписа предбиљежбе па све до њеног оправдања или брисања, може се располагати како предбиљеженим правом, тако и правом које је оптерећено предбиљежбом, односно дозвољени су уписи и против лица које је предбиљежено као ималац права и против лица које је уписано као ималац права које је ограничено предбиљежбом.⁵⁷ И једно и друго лице могу располагати својим правом, међутим сва та располагања и уписи су условни и зависе од судбине предбиљежбе. Уколико она буде оправдана, постаће безусловни сви уписи против лица које је предбиљежено као ималац права, док ће сви уписи против лица које је уписано као ималац права оптерећеног предбиљежбом, бити брисани по службеној дужности.

Разлике између института предбиљежбе у једном и другом систему евиденције непокретности огледају се у законима који су регулисали ову материју, па тако ЗПКРС није предвидио тужбу за оправдање предбележбе, која представља ефикасно средство за заштиту лица у правном промету.

У систему земљишних књига предвиђени су услови за предбиљежбу заложног права права закупа, откупа, док важећи ЗПКРС предвиђа само опште услове за дозволу сваке предбиљежбе.⁵⁸ Ту су и друге одредбе које су обесмислиле институт предбиљежбе, о чему ћемо говорити у наставку рада.

⁵⁵ Члан 95 ЗПКРС.

⁵⁶ Цветић, Р., *op.cit.*, стр.153.

⁵⁷ Члан 97 ЗПКРС.

⁵⁸ Вукотић, М. Ј., *Стицање земљишно-књижних права уписом у јавне регистре*, докторска дисертација, Београд 2012, стр.283

4.5. Начело првенства и значај предбиљежбе за стицање првенственог реда у систему земљишних књига и систему јединствене евиденције непокретности

Значај начела првенства се огледа у томе што оно уређује правно дејство једног уписа према другим уписима који постоје на истој непокретности, а у зависности од редослиједа којим су спроведени уписи. Поставља се питање зашто је битно утврђивање редослиједа уписа. Када се утврди редослијед којим су уписи спроведени, истовремено се утврђује и редослијед њиховог стицања и остваривања. Дакле, потребно је утврдити које је право прије уписано, да би се знало које је прије настало и које ће прије бити остварено.⁵⁹

Када је ријеч о упису права својине, битно је одредити приоритетно мјесто у првенстеном реду, јер се на тај начин утврђује ко је власник одређене непокретности. Када је ријеч о ограниченим стварним правима као што је хипотека, код које је начело првенства и најзначајније, битно је одредити приоритет како би се знало које право ће се прије остваривати. Нпр. код хипотеке, потраживање хипотекарног повјериоца увијек има првенство у односу на потраживања обичних повјерилаца, јер стварна права имају приоритет у односу на облигациона. Међутим, уколико постоји више хипотекарних повјерилаца, приоритет ће имати онај чије је право раније уписано.

Овдје се огледа значај предбиљежбе, јер ће лице које је поднијело захтјев за упис, а постоје одређени недостаци на исправи на основу које се укњижба врши, извршити упис предбиљежбе и тиме стећи, иако условно, мјесто у првенстеном реду и намирити се прије осталих лица која су захтјев за упис поднијела након њега. Раније уписано право ће се остваривати као да права која су уписана послје њега не постоје.⁶⁰

Моменат када је поднесен захтјев за упис надлежном органу је релевантан за стицање права на непокретностима. Уколико је више захтјева поднесено истог дана, биће релевантан сат и минут предаје захтјева.

И код начела првенства постоји разлика у систему земљишних књига и систему јединствене евиденције непокретности, односно у законима који регулишу ову

⁵⁹ Цветић, Р., *op.cit.*, стр.133

⁶⁰ *Ibid.*

материју. Прва разлика се огледа у томе што у ЗПКРС начело првенства није изричито формулисано, за разлику од ЗЗК, али је предвиђено да је у случају подношења више захтјева за упис на истој непокретности, предност у рјешавању има онај захтјев који је први примљен.⁶¹

Друга разлика се огледа у томе што је ЗЗК предвиђао да уколико је више захтјева примљено истовремено, ред првенства је једнак, док ЗПКРС каже да Републичка управа за геодетске и имовинско правне послове (у даљем тексту: РУГИПП) уписује дан, час и минут пријема захтјева и на основу тога одлучује који захтјев има приоритет. Многи аутори сматрају да је велика грешка елиминација правила о једнаком реду првенства захтјева који су примљени истовремено, јер чак и када РУГИПП уписује дан, час и минут пријема захтјева, увијек постоји могућност да више од једног захтјева буде примљено поштом истовремено. У таквој ситуацији је астрономско рачунање времена бескорисно.⁶²

⁶¹ Члан 133 ЗПКРС.

⁶² Цветић, Р., *op. cit.*, стр.136.

5. ПРЕДБИЉЕЖБА У ПРАВНОМ СИСТЕМУ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ

Због сложености правног система у Босни и Херцеговини, евиденција непокретности је различито уређена у Федерацији Босне и Херцеговине, Републици Српској и Брчко Дистрикту, те је институт предбиљежбе различито законски регулисан у оквиру једне исте државе.

5.1. Евиденција непокретности у правном систему Босне и Херцеговине

Након анексије од стране Аустро-угарске монархије, на подручју Босне и Херцеговине су уведене земљишне књиге по аустријско-њемачком систему јавних регистара чији континуитет у Босни и Херцеговини је настављен и стварањем Југославије.⁶³

Током осамдесетих година прошлог вијека у тадашњој Социјалистичкој Републици Босни и Херцеговини покушао се реализовати програм спајања катастра и земљишних књига у систем јединствене евиденције права на непокретностима тзв. катастар непокретности доношењем Закона о премјеру и катастру некретнина,⁶⁴ али је овај процес због оружаног сукоба прекинут.

Користећи се тзв. Бонским овлаштењима⁶⁵, Високи представник за Босну и Херцеговину је 2002. год. доношењем Одлуке којим се проглашава Закон о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине и Одлуке којом се проглашава Закон о земљишним књигама Републике Српске, наметнуо законе о земљишним књигама за ова

⁶³ Стјепановић, С., Милијевић Н.и Шаћировић, С., *Ванпарница теорија-пракса, Додатак земљишне књиге*, Удружење правника Републике Српске, Бањалука, 2010, стр. 485.

⁶⁴ „Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине“, бр. 22/84.

⁶⁵ „Бонска овлаштења“ представљају закључак са конференције Савјета за спровођење мира одржане у Бону дана 9. и 10. децембра 1997. године у којем је Савјет поздравио намјеру високог представника да искористи свој коначни ауторитет у земљи за тумачење Споразума о провођењу цивилног дијела мировног уговора да би помогао у изналажењу рјешења за проблеме доношењем обавезујућих одлука кад он сматра за неопходно.

два ентитета. Донесени закони су рађени на темељима традиционалних аустријских правних правила и нових одредаба из њемачког земљишно-књижног система.⁶⁶

У Брчко Дистрикту, Скупштина је годину дана раније донијела Закон о регистру земљишта и правима на земљиште (У даљем тексту ЗРЗ БД БиХ),⁶⁷ помоћу којег је евиденција непокретности уређена по систему земљишних књига. Као основни разлог за наметање Закона о земљишним књигама у Републици Српској и Федерацији Босне и Херцеговине у поменутих одлукама од стране Високог представника за БиХ, наведено је како постојећи систем, не гарантује довољно права за лица те да је за привредни развој БиХ, реформа таквог система неопходан корак. Наведено је и да ће се доношењем ових закона успоставити правни оквир којим ће се осигурати право власништва и тако унијети сигурност у област имовинских права у ентитетима⁶⁸.

Република Српска се враћа систему јединствене евиденције 2012. год. доношењем ЗПКРС-а. У Федерацији Босне и Херцеговине је такође настојано да се са система земљишних књига пређе на систем јединствене евиденције у децембру 2015. год., те је Федерална Влада утврдила, а потом упутила Парламенту нацрт Закона о премјеру и регистрацији некретнина, који предвиђа да вођења катастра и земљишне књиге буде повјерено једном органу. Нацрт закона је у скупштинској процедури и до сада је наишао на противљење јавности али и струке. Као основни разлог против овог Закона наводи се чињеница да се вођење евиденције непокретности ставља у надлежност кантонима умјесто општинама као што је до сада био случај, као и то што би делегирање надлежности за вођење евиденције непокретности са суда на орган управе створило политички утицај на евиденцију права непокретности, а самим тим и правну несигурност.

Вођене су бројне јавне расправе поводом доношења новог Закона као рјешење за премоштавање проблема у тренутном вођењу евиденције непокретности, на којима је

⁶⁶ Тајић, Л. и Jörg Weike, *Коментар Закона о земљишним књигама у Босни и Херцеговини*, Сарајево, 2005., стр. 9.

⁶⁷ „Службени гласник БД БиХ“, бр. 11/01, 1/03, 14/03, 19/07 и 2/08.

⁶⁸ Одлука којом се проглашава Закон о земљишним књигама, www.ohr.int/?p=66193, од дана 12. 6. 2018. год.

предлагано умрежавањем судова и служби за катастар путем рачунарских технологија, умјесто преноса земљишно-књижних послова из надлежности суда.⁶⁹

У Брчко Дистрикту је другачија ситуација него у ентитетима БиХ. Путем ЗРЗ БД БиХ се такође прешло на систем јединствене евиденције непокретности, али без укидања земљишне књиге, што је разлика у односу на рјешавање овог питања у Републици Српској и Србији. Исто тако разлика је и у повјеравању вођења јединствене евиденције непокретности. Она је у Брчко дистрикту повјерена тијелу судске власти, а не управном органу, како је то случај у Републици Српској.

Данас у Босни и Херцеговини због свега наведеног постоје различити системи евиденције непокретности које воде различити органи.⁷⁰ У Републици Српској вођење евиденције непокретности односно права која постоје на непокретности, повјерено је РУГИПП-у, а Законом о премјеру и катастру је предвиђено формирање јединствене евиденције умјесто досадашње двојне (катастра и земљишне књиге).

У Федерацији Босне и Херцеговине питање, за разлику од другог ентитета, вођење евиденције непокретности и права на непокретностима је и даље уређено Законом о земљишним књигама (у даљем тексту: ЗЗКФБиХ), које су у надлежности земљишно-књижних уреда опћинских судова, док је катастар у надлежности Федералне управе за геодетске и имовинско-правне послове. У Брчко Дистрикту послови успостављања јединствене евиденције повјерени су Вијећу за излагање података о некретнинама и утврђивање права на земљишту Босне и Херцеговине где ће се, након успјешног окончања пројекта излагања, сви геодетско-катастарски подаци о непокретностима као и подаци о њиховом правном статусу водити у Регистру земљишта и права на земљишту Основног суда Брчко дистрикта Босне и Херцеговине.⁷¹

⁶⁹ Вид. Мутапчић, Ц., „Улога и значај грађевина у вези судског концепта земљишних књига у правном систему у Федерацији Босне и Херцеговине“, *Правна Мисао Сарајево*, бр. 3-4/2016, стр. 71-95.

⁷⁰ Кучековић, В., „Нова јединствена евиденција некретнина и права на некретнинама у СР Босни и Херцеговини“, *Наша законитост*, бр. 4/1988.

⁷¹ Латифовић, Ф., „Излагање на јавни увид података о некретнинама и утврђивање права на земљишту у функцији успоставе јединственог регистра земљишта и права на земљишту у Брчко Дистрикту Босне и Херцеговине“, *Геодетски гласник број 48*, Сарајево, децембар 2014., стр. 46.

5.1.1. Предбиљежба у правном систему Републике Српске

Као што смо раније навели, 2002. год., донесен је Закон о земљишним књигама Републике Српске (у даљем тексту: ЗЗКРС) ⁷², док је 2012. год. донесен ЗПКРС чији је основни циљ био усклађивање ванкњижног и књижног стања непокретности ⁷³, којим је стављен ван снаге Закон о земљишним књигама осим одредаба овог закона које се односе на кориштење и одржавање евиденције из члана 189 ЗПКРС.

Поменути чланом предвиђено је да ће се у складу са одредбама Закона о земљишним књигама Републике Српске, до дана оснивања катастра непокретности користити и одржавати земљишна књига, док је чланом 191 истог Закона прописано да, по преузимању земљишних књига, подручне организационе јединице РУГИПП-а *„настављају кориштење и одржавање евиденције у земљишним књигама до успостављања катастра непокретности за одређену катастарску општину...”*⁷⁴ те да се кориштење и одржавање евиденције земљишних књига врши примјеном одредби Закона о земљишним књигама које се односе на кориштење и одржавање евиденције земљишних књига.

На овај начин у Републици Српској је земљишна књига и даље у употреби до потпуне успоставе катастра непокретности иако је на снази систем јединствене евиденције непокретности. Из тог разлога ћемо у даљем раду обрадити предбиљежбу и у систему земљишних књига и у систему јединствене евиденције.

5.1.1.1. Предбиљежба у систему земљишних књига

Закон о земљишним књигама Републике Српске садржи исте одредбе као и ЗЗКФБиХ. Та ситуација не чуди, јер су оба закона наметнута од стране Високог представника за БиХ. Овај закон не садржи додатне одредбе о предбиљежби, изузев дефиниције предбиљежбе као условног уписа који се мора накнадно оправдати као и одредаба које прописују да се предбиљежба уписује на оно мјесто где се треба

⁷² „Службени гласник Републике Српске“, бр. 46/04, 109/05, 119/08.

⁷³ Јотановић, Р., „Начело уписа у катастар непокретности у праву Републике Српске“, *Правна ријеч* бр. 47/2016, стр. 215.

⁷⁴ Члан 191 ЗЗКРС.

извршити коначни упис предбиљеженог права⁷⁵. Дакле, Закон не познаје одредбе о разлозима уписивања предбиљежбе, о оправдању и роковима у којима се она оправдава, о располагању предбиљеженим правом и сл., које представљају битна правна правила којима се регулише овај институт и која су била садржана у одредбама Закона о земљишним књигама из 1930. год. (члан 42-58).⁷⁶

Управо је недостатак правних правила, односно недовољна регулатива наведених Закона у вези предбиљежбе, била разлог што ова врста уписа у земљишну књигу није била довољно заступљена у пракси, односно није имала практични значај у праву Републике Српске. Појавом нотара у праву овог ентитета БиХ, предбиљежба добија на практичном значају. Међутим ни појава нотара није могла да ријеши проблем који постоји у пракси, а то је непостојање одредаба о овој врсти уписа.

Закон о стварним правима (у даљем тексту: ЗСП) садржи више одредаба о предбиљежби, чиме се ново стварно право Републике Српске приклонило њемачком моделу предбиљежбе гдје је предбиљежба умјесто у земљишно-књижном праву, регулисана у стварном материјалном праву.⁷⁷

Њемачко право је исто као и право Републике Српске, предбиљежбу регулисало у оквиру стицања права власништва, и сама предбиљежба у њемачком праву има велики практични значај.⁷⁸ Нпр. купац одређене непокретности, уписом предбиљежбе не стиче својину на тој непокретности већ облигационоправни захтјев да му својина буде пренесена по испуњењу услова за укњижбу, а сам упис предбиљежбе представља осигурање тог облигационоправног захтјева.

Предбиљежба радом нотара у праву Републике Српске, такође почиње представљати осигурање облигационоправног захтјева за пренос својине и враћа се у праксу. Нотари у Републици Српској често странкама предлажу управо упис предбиљежбе, која се уписује одмах након закључења уговора и остаје видљива трећим лицима све до уписа како би се повећала правна сигурност кроз спречавање вишеструког отуђења непокретности.

⁷⁵ Члан 2 ЗЗКРС.

⁷⁶ Бабић, И., *op. cit.*, стр. 251.

⁷⁷ „Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/2008, 3/2009, 58/2009, 95/2011, 60/2015 и 18/2016.

⁷⁸ Хамид, М. и Емина, Б. <https://www.cceol.com/search/article-detail?id=397152>, од дана, 10. 7. 2018. год.

Из члана 41 ЗЗК произилазило да је за сваку промјену у земљишним књигама неопходна сагласност лица на које се односи упис те промјене. Предбиљежба не представља изузетак од овог правила те је за упис предбиљежбе купца потребна сагласност продавца тзв. клаузула интабуланди за предбиљежбу. Сагласност лица које је у земљишне књиге уписано као власник, обезбјеђује се постојањем посебног земљишнокњижног захтјева у табуларној исправи који је усмјерен на упис предбиљежбе.

Захтјеви за упис укњижбе и предбиљежбе, иако се ради о два различита уписа, могу бити дати у једној или у одвојеним исправама. У пракси се земљишно-књижни захтјеви за упис укњижбе и предбиљежбе дају у истој исправи. Ово се врши на начин да се нотар овласти да захтјев за упис укњижбе може предати тек по исплати цијене или испуњењем других претпоставки које су недостајале у тренутку закључења уговора.

Предбиљежба представља услован упис, те је потребно њено оправдање да би се она претворила у укњижбу. Проблем у пракси представља то што у законској регулативи недостају одредбе о оправдању предбиљежбе. У закону постоји одредба која прописује да се предбиљежба чином оправдања претвара у укњижбу, те би се из наведеног могло закључити да се исто може извршити забиљежбом оправдања предбиљежбе, међутим како нема изричитих одредби у ЗЗК о томе, претварање предбиљежбе у укњижбу би се могло извршити и на друге начине. Један од могућих начина би било вршење укњижбе уз истовремено брисање предбиљежбе. Позитивни прописи, забиљежбу оправдања предбиљежбе не познају као посебну врсту забиљежбе али из саме формулације видљиво је да су у закону наведени само примјери могућих забиљежби те је могуће закључити да та листа није коначна, те да је забиљежба оправдања предбиљежбе могућа.

Закон о земљишним књигама предвиђа да се предбиљежба оправдањем претвара у укњижбу, а да њено дејство почиње од тренутка предаје захтјева за предбиљежбу.⁷⁹ Наведени члан ЗЗК је у супротности са чланом 5 истог Закона који прописује да се стварна права стичу укњижбом, јер у овом случају се купац у тренутку оправдања предбиљежбе ретроактивно сматра власником и то од тренутка када је захтјев за предбиљежбу поднесен.

⁷⁹ Члан 54 ЗЗК.

Наведеним Законом могућност уписа предбиљежбе предвиђена је у случајевима када исправа на основу које се захтијева укњижба не садржи све елементе за упис својине или када је пренос својине условљен испуњавањем неких претпоставки као што је нпр. исплата цијене. Увођењем нотаријата у право Републике Српске прва ситуација практично више није могућа, односно упис предбиљежбе када исправа не садржи све елементе потребне за коначан упис.⁸⁰

Према ранијим прописима предбиљежба је била могућа уколико нису били овјерени потписи на јавној исправи. Након увођењем нотаријата прописана је обавезност нотарске обраде уговора којим се права на непокретностима преносе, те је самим тим јасно да недостатак овјере потписа није могућ.

Други чест случај уписа предбиљежбе у пракси био је у ситуацији када непокретност на којој се стиче право није прецизно одређено. Међутим, оваква ситуација данас је тешко употребљива јер би се захтјев за упис у којем није прецизно одређена непокретност сматрао неуредним и био би враћен странци да исти у одређеном року уреди.⁸¹

Могућност уписа предбиљежбе би могла имати одређен значај у ситуацији када је јавна исправа којом је одређен упис постала правноснажна али не и извршна. Практично, једина ситуација у пракси која се издовојила, и у којој би се могла предузети предбиљежба, је она када није дата или није безусловно дата клаузула интабуланди. Неки од случајева накнадног испуњења претпоставки које нису постојале у тренутку предаје захтјева за упис наводе се случајеви накнадног давања сагласности носиоца права прече куповине, сагласности других лица или надлежних органа, исплата уговорене цијене и сл.

За разлику од ЗЗК, ЗСП посебно уређује ситуацију у случају недостатка клаузуле интабуланди код уписа права својине.⁸² На овај начин се штите како продавац, тако и купац непокретности као и треће лице.

Продавац непокретности се штити на начин што недавање клаузуле интабуланди до исплате цијене, представља средство притиска према купцу који без давања наведене клаузуле не може извршити упис права својине, док се у другу руку

⁸⁰ *Ibid.* стр. 254.

⁸¹ Члан 103 ЗПКРС.

⁸² Члан 54 ЗСП.

продавац осигурава да неће изгубити власништво на непокретности док му цијена исте не буде у цјелости исплаћена. Уз упис предбиљежбе купац непокретности се штити на начин да је заштићен од накнадних располагања од стране продавца те може слободно да плати цијену без страха да ће неко треће лице стећи власништво на непокретности након уписа предбиљежбе. Трећа лица се штите на начин што је у земљишним књигама видљиво постојање предбиљежбе која упозорава потенцијалне купце да је непокретност већ продата, па се они неће упуштати у несигурну куповине непокретности, што представља једну од најважнијих улога предбиљежбе, публицитетну улогу.

Посебне одредбе којиме се регулише брисање предбиљежбе нису садржане у Законским прописима Републике Српске. Аналогно члану 41 ЗЗКРС, који прописује да се промјена, пренос, ограничење или престанак неког права могу вршити само уз пристанак лица чије је право тангирано наведеним промјенама, долази се до закључка да је потребна сагласност лица у чију корист је предбиљежба уписана и за њено брисање.

Међутим, постоји проблем када се предбиљежба не оправда и купац не буде укњижен као власник. Тада би, због непостојања одредаба о брисању предбиљежбе, продавац могао доћи у ситуацију да предбиљежба буде уписана у земљишне књиге, а да му купац не да сагласност за брисање исте што продавцу отежава прометовање непокретности. У том случају би продавац морао водити спор којим би се утврдило да су испуњени услови да се предбиљежба брише и да одлука суда замијени сагласност лица у чију корист је предбиљежба уписана.

Закон о стварним правима, исто као и ЗЗКРС, не садржи одредбе о располагању предбиљеженим правом као ни о располагању правом оптерећеним предбиљежбом. Таква располагања би у сваком случају требала бити дозвољена под одгодним условом и у зависности од оправдања предбиљежбе.⁸³

⁸³ Бабић, И., *op. cit.*, стр. 256

5.1.1.2. Предбиљежба у систему јединствене евиденције

Републике Српске

За разлику од ЗЗКРС, ЗПКРС садржи више одредаба о предбиљежби, али и даље предбиљежбу не одређује на начин којим би се остварила њена улога у цјелости. Предбиљежба је дефинисана као упис којим се условно стичу, преносе, ограничавају или престају стварна права на непокретностима.⁸⁴

Из саме дефиниције предбиљежбе произилази да су њен предмет сва регистарска права као и код уписа. Овим законом су прописани и случајеви у којима се врши упис предбиљежбе и то када *„исправа за упис не испуњава услове за коначан упис стварних права“*. То су сљедећи случајеви:

а) ако приватна исправа, односно исправа о правном послу не садржи изјаву о дозволи уписа, а та изјава није дата ни у посебној исправи;

б) ако је изјава о дозволи уписа условна или орочена, а услов и рок нису испуњени;

в) ако јавна исправа није постала правоснажна и

г) ако надлежни орган у јавној исправи одреди упис предбиљежбе.⁸⁵

Закон прописује да ће се упис предбиљежбе извршити и у случају када у исправи за упис, непокретност на коју се предбиљежба односи није потпуно и тачно одређена али је одредива. Ова одредба нема неку практичну примјену јер ако није могућ упис због тога што непокретност у исправи за упис није потпуно и тачно одређена, неће се моћи одредити ни предмет предбиљежбе. Овде је улога нотара кључна. Приликом обраде правног посла који за предмет има непокретност, минимум захтјева који се ставља пред нотара је да тачно и прецизно одреди предмет посла.⁸⁶

Закон о премјеру и катастру Републике Српске за разлику од ЗЗКРС одређује и рок на који се предбиљежба уписује. ЗПКРС је предвиђено да се предбиљежба уписује

⁸⁴ Члан 95 ЗПКРС.

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ Бабић, И., *op. cit.*, стр. 255.

на рок од 90 дана или на рок према исправи којим је надлежни орган у јавној исправи одредио упис предбиљежбе.

Када је ријеч о оправдању предбиљежбе, ЗПКРС прописује да до оправдања долази тек након што се отклоне сметње које су постојале у тренутку када је предбиљежба уписана односно када се доставе докази о испуњењу услова или рока за упис стварних права.

Предвиђено је да се оправдањем предбиљежба претвара у упис стварних права, са дејством од тренутка уписа предбиљежбе.⁸⁷ Ова одредба којом је Закон о премјеру и катастру регулисао предбиљежбу се разликује од начина на који је Закон о земљишним књигама регулисао ретроактивно дејство предбиљежбе где је предвиђено да се оправдањем предбиљежбе она претвара у укњижбу са дејством од тренутка када је захтјев за предбиљежбу предат, а не од тренутка када је предбиљежба уписана.

Уколико у датом року предбиљежба не буде оправдана, врши се брисање по службеној дужности или по захтјеву странке. Овакав начин регулисања предбиљежбе има негативне посљедице по купца, односно не штити га, јер на овај начин купац може да исплати цијену а да му продавац не да клаузулу интабуланди и сачека да прође рок од 90 дана након кога се предбиљежба брише по службеној дужности. Након брисања предбиљежбе продавац може да даље прометује непокретност.

Овај Закон није предвидио ни постојање тужбе за оправдање предбиљежбе, чијим би подношењем рок за њено оправдање био продужен до правноснажног окончања парничног поступка за оправдање предбиљежбе, а која је била ефикасан начин заштите купца у случају када су испуњени сви услови за укњижбу а продавац не жели да да клаузулу интабуланди. На овај начин је новом законском регулативом овог института обесмислен значај предбиљежбе због чега није зачуђујућа његова слаба употреба у пракси.

Одређена новина у ЗПКРС у односу на земљишнокњижне прописе је дозвола уписа против предбиљеженог имаоца права и против уписаног имаоца права оптерећеног предбиљежбом.⁸⁸ Уписи и против предбиљеженог имаоца права и

⁸⁷ Члан 96 став 2. ЗПКРС.

⁸⁸ Члан 97 ЗПКРС.

уписаног имаоца права оптерећеног предбиљежбом су могући, али условљени накнадним оправдањем, односно изостанком оправдања и брисањем предбиљежбе.

Уколико дође до оправдања предбиљежбе, сви уписи који су вршени против предбиљеженог имаоца права оснажиће се и постати безусловни, док ће се брисати по службеној дужности сви уписи који су извршени против уписаног имаоца права оптерећеног предбиљежбом. Уколико оправдање предбиљежбе изостане и дође до њеног брисања, оснажиће се и постати безусловни сви уписи који су вршени против уписаног имаоца права оптерећеног предбиљежбом док ће се по службеној дужности брисати сви уписи који су вршени против предбиљеженог имаоца права. Ова одредба представља позитиван корак у регулисању института предбиљежбе, јер је у тржишним условима пословања нарочито битно да лице у чију је корист извршена предбиљежба може слободно располагати предбиљеженим правом, на који начин она остварује своју сврху.⁸⁹

5.1.2. Предбиљежба у праву Федерације Босне и Херцеговине

У праву Федерације Босне и Херцеговине, предбиљежба је уређена ЗЗКФБиХ и по начину на који је уређена представља традиционално право које потиче из аустријског права.⁹⁰ У закону није посвећено много простора питању предбиљежбе, па је тако она дефинисана у члану 2. став 1 тачка 3. закона као *„ујетни, привремени упис права на некретнинама, којим се стицање, пренос, ограничење или престанак права постиже накнадним оправдањем“*, док даље одредбе о институту предбиљежбе срећемо тек у члану 52. Закона гдје се наводи да се предбиљежба уписује тамо гдје треба да се изврши коначни упис предбиљеженог права.

С обзиром да се осим ова два члана, Закон није детаљније бавио питањем предбиљежбе њен значај и употреба у пракси која је ионако мала, додатно је умањена. Предбиљежба је осим ЗЗКФБиХ регулисана и новим Законом о стварним правима Федерације Босне и Херцеговине (у даљем тексту: ЗСПФБиХ).⁹¹ Овим Законом је први пут, након владавине Аустро-Угарске, урађена кодификација, гдје су на једном мјесту

⁸⁹ Бабић, И., *op. cit.*, стр. 256.

⁹⁰ Тајић, Л., и Weike, J., *op. cit.*, стр. 21.

⁹¹ „Службене новине Федерације Босне и Херцеговине“, бр. 66/13 и 100/13.

дефинисана сва стварна права на покретним и непокретним стварима. Тако, члан 54 овог Закона као један од начина стицања својине на основу правног посла садржи одредбе које се односе на стицање својине предбиљежбом. Поменути члан предвиђа да се *„уколико нису испуњени услови које закон захтијева за упис стварних права, може тражити предбиљежба стицања права власништва“*⁹². ЗСПФБиХ одређује да ће својина предбиљежбом бити стечена под условом накнадног оправдања исте, којим се предбиљежба претвара у упис, са дејством од тренутка када је приједлог за предбиљежбу био поднесен.

У случају када је предбиљежба извршена из разлога што исправе не садрже све елементе за упис права или када је пренос власништва условљен испуњењем одређених претпоставки, иста ће бити оправдана накнадним поношењем потпуног захтјева или испуњењем претпоставки које су недостајале да би се извршила укњижба у одређеном року.

Уколико је предбиљежба извршена због недостатка клаузуле интабуланди, сматраће се оправданом подношењем исте. У погледу рока за оправдање предбиљежбе, законодавство Федерације Босне и Херцеговине, за разлику од других законодавстава, не регулише ово питање.

Како се предбиљежба не може брисати по службеној дужности, за њено је брисање потребна сагласност лица у чију корист је она уписана, а чиме се додатно штити стичалац права⁹³. Проблем се појављује у ситуацији када не дође до реализације уговора, нпр. купац не плати цијену, а уписана је предбиљежба за чије брисање је потребна његова сагласност, када ту сагласност замјењује судска одлука. У праву Федерације Босне и Херцеговине, појавом нотара дошло до је чешће употребе предбиљежбе у пракси. С обзиром на њихову дужност да при састављању исправа једнако штите интересе обје уговорне стране, рјешење за наведени проблем би се могло наћи управо у активној улози нотара у упозоравању и поучавању странака и то на начин да се у нотарској исправи овласти нотар да за предвиђени случај, на основу дате сагласности купца, сачини и поднесе захтјев за брисање предбиљежбе ако купац у року одређеном уговором не исплати цјелокупну цијену.⁹⁴

⁹² Члан 54 ЗСПФБиХ.

⁹³ Бикић, Е., *et al.*, *Нотарско право*, Сарајево, 2013, стр. 272.

⁹⁴ *Ibid.* стр. 273.

Упркос увођењу нотаријата у право Федерације Босне и Херцеговине, који је довео до чешће употребе предбиљежбе, оно што онемогућава придавање већег значаја овом институту је свакако скоро никаква правна регулатива овог питања као и изостанак правних правила из ранијих земљишно-књижних прописа којима је на свеобухватнији начин регулисано питање предбиљежбе.

5.1.3. Предбиљежба у праву Брчко Дистрикта

Претходно поменути ЗРЗ БД БиХ прописана је јединствена евиденција непокретности и предвиђено је оснивање Регистра права на земљишту који по службеној дужности оснива Основни суд Брчко Дистрикта у сарадњи са Одјељењем за јавни регистар.⁹⁵

Овај Закон је више простора дао питању предбиљежбе, за разлику од земљишно-књижних прописа Републике Српске и Федерације Босне и Херцеговине.⁹⁶ Закон користи термин „предбиљешка“ умјесто термина „предбиљежба“ који је у употреби у позитивним прописима Републике Српске и Федерације Босне и Херцеговине.

У позитивно право Брчко дистрикта су преузета правна правила из ЗЗК из 1930. Године. Ова правна правила у највећем дијелу представљају преузета рјешења аустријског права која су у Аустрији и даље на снази.⁹⁷

У погледу обавезности посебног земљишно-књижног захтјева усмјереног на упис предбиљежбе постоји разлика између правних правила Републике Српске и Федерације Босне и Херцеговине где је такав захтјев обавезан и Закона о регистру земљишта и правима на земљиштима Брчко Дистрикта који предвиђа да приједлог за укњижбу у себи прећутно садржи и приједлог за предбиљежбу, осим ако је подносилац приједлога није изричито искључио.⁹⁸ На овај начин предбиљежба представља „излаз

⁹⁵ Члан 225 ЗРЗ БД БиХ.

⁹⁶ Предбиљежби је посвећено 13 чланова закона (чл. 55.-67.) док је у земљишно-књижним законима Федерације Босне и Херцеговине и Републике Српске број чланова којима се уређује предбиљежба сведен на два члана.

⁹⁷ Бабић, И., *op. cit.*, стр. 250.

⁹⁸ Члан 99 ЗРЗ БД БиХ.

за нужду“ уколико се не може спровести укњижба и упис нижег ранга у односу на укњижбу.⁹⁹

За разлику од ентитетских правних прописа, ЗРЗ БД БиХ, садржи детаљна рјешења која се односе на дозвољеност предбиљежбе која прописују да се упис предбиљежбе може извршити ако исправа на основу које се захтијева упис не одговара свим посебним претпоставкама за упис, из чланова 51-54 Закона, али уколико та иста исправа испуњава опште претпоставке из чланова 43 и 44 Закона, као и уколико је пристанак за упис дат под условом и роком. Закон је прописао и врсте јавних исправа на основу којих се може уписати предбиљежба и то: одлуке суда или другог органа којима се одређује предбиљежба као мјера осигурања, затим судске одлуке које су постале правноснажне али не и извршне, а којима се стварно право досуђује или утврђује безусловно или се безусловно одбија, и друге јавне исправе које су одређене посебним законом.¹⁰⁰

Овај Закон поред начина на који се предбиљежба оправдава¹⁰¹, у члану 60 садржи и одредбе о тужби за њено оправдање, која се подноси у року од 15 дана од дана доставе рјешења о упису предбиљежбе. Поред наведених правних правила, Закон је преузео и правна правила ЗЗК-а везана за подношење новог захтјева за упис предбиљежбе као и одредбе о располагањима са предбиљеженим правом од стране лица у чију корист је предбиљежба уписана као и од стране лица чије право је оптерећено предбиљежбом, под условом накнадног оправдања или брисања исте.

Из свега наведеног видљиво је да је институт предбиљежбе детаљније и шире обрађен у правним прописима Брчко Дистрикта, у односу на прописе оба ентитета, те је и учесталост предбиљежбе у пракси Дистрикта у већим размјерама.

⁹⁹ Бабић, И., *op. cit.*, стр. 252.

¹⁰⁰ Члан 56 ЗРЗ БД БиХ.

¹⁰¹ *Ibid.*

6. ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ ПРЕТПОСТАВКЕ ЗА УПИС ПРЕДБИЉЕЖБЕ

6.1. Опште претпоставке за упис предбиљежбе

С обзиром да предбиљежба представља врсту уписа којим се стварна права на непокретностима стичу, мијењају, преносе и престају, под условом накнадног оправдања, те како, као што смо већ поменули, има иста правна дејства као и упис стварних права којима се она коначно стичу, само под условом накнадног оправдања, за упис предбиљежбе важе исти општи услови као и за упис стварних права и забиљежбе.

Општи услови су они без којих није могуће спровести упис предбиљежбе, те они морају да постоје у тренутку када се врши њен упис. Наведени услови су:

1. да је уписана непокретност,
2. да је уписан претходник,
3. да постоји одговарајућа исправа за тражену врсту уписа.

Први услов везан је за непокретност и подразумијева да је дата непокретност у тренутку подношења захтјева за упис, уписана у катастру непокретности. Међутим, постоји изузетак од овог правила, а то је да непокретност не мора бити уписана прије подношења захтјева за упис, под условом да је уписана истовремено са уписом предбиљежбе.

Други услов везан је за уписаног претходника, јер се упис у катастар непокретности може спровести само против оног лица које је у моменту пријема захтјева за упис већ уписано у катастар непокретности, као ималац права у погледу којих се захтијева упис. Међутим овдје имамо ситуацију као и код претходног услова, а то је да претходник не мора бити уписан прије подношења захтјева за упис, уколико буде истовремено укњижен или предбиљежен.

Закон о премјеру и катастру Републике Српске предвиђа и два изузетка од правила да мора постојати уписан претходник у тренутку када се подноси захтјев за упис. Први изузетак од наведеног правила је у случају када се дозвољава упис против лица које није уписани претходник уколико се уз захтјев приложи исправе које доказују

правни континуитет између лица против ког се тражи упис и уписаног претходника ¹⁰². Други случај је када се врши упис стварних права на новоизграђеном објекту, када се не захтијева постојање уписаног претходника ¹⁰³.

Последњи општи услов, за упис како предбиљежбе, тако и осталих стварних права, је постојање одговарајуће исправе за одређену врсту уписа. Имајући у виду да је упис каузалног карактера, упис сам за себе не може довести до промјене стварноправног стања непокретности, уколико му недостаје пуноважан правни основ. Уколико се изврши упис без одговарајуће исправе односно пуноважног правног основа доћи ће до повреде раније уписаног права, чиме се овлашћује лице чије је право повријеђено да тражи брисање тако извршеног уписа.

Да би се овакви уписи спријечили, орган који врши упис је овлаштен по службеној дужности да врши провјеру испуњености услова везаних за пуноважност и адекватност исправе која служи као основ уписа.

6.2. Посебне претпоставке за упис предбиљежбе

Како би се спровела предбиљежба, поред општих, морају бити испуњене и посебне претпоставке које се захтијевају за сваки упис.

Да би овлаштено лице издејствовало упис предбиљежбе, оно мора поднијети захтјев за предбиљежбу, с тим да ће се она допустити и уколико је поднесен захтјев за упис који не испуњава све предвиђене претпоставке за њено провођење. Наиме, захтјев за упис у себи прећутно садржи и захтјев за предбиљежбу, уколико га подносилац захтјева није изричито искључио.¹⁰⁴ Лице овлаштено за подношење захтјева је оно лице које би на тај начин стекло, промијенило или изгубило неко своје право. Поред наведених услова исправа мора бити нотарски обрађена.¹⁰⁵

¹⁰² Ова ситуација је могућа нпр. кад се докаже непрекинути ланац ванкњижних преноса (када је право на непокретности више пута узастопно ванкњижно пренесено без извршеног уписа па последњи стицалац може тражити да пренос буде извршен на њега, под условом да докаже наведено) као и када се захтјева упис права које се стиче од наследника уписаног претходника.

¹⁰³ Члан 102 ст.3 ЗПКРС.

¹⁰⁴ Јосиповић, Т., *op. cit.*, стр. 199.

¹⁰⁵ Члан 104 ЗПКРС.

6.2.1. Предбиљежба на основу приватних исправа

У случају када се предбиљежба врши на основу приватних исправа о правним пословима, она не мора садржати посебне претпоставке потребне за упис, али мора испуњавати све горе наведене опште претпоставке неопходне да би се извршио било који земљишно-књижни упис.

Према важећим правним правилима, предбиљежба на основу приватних исправа дозвољава се у неколико случајева који су Законом одређени, а то су следећи случајеви:

- ако исправа не садржи изјаву о дозволи уписа, а таква изјава није дата ни у посебној исправи, односно недостаје клаузула интабуланди;
- ако је изјава о дозволи уписа условна или орочена, а услов или рок нису испуњени;
- ако у исправи непокретност на коју се предбиљежба односи није одређена, али је одредива.¹⁰⁶

Према ранијим земљишно-књижним прописима, предвиђени су и други случајеви под којима се може извршити упис предбиљежбе. Тако је ЗЗК предвиђао дозволу предбиљежбе и у случају када:

- истинитост потписа особе чије се право уписом ограничава, оптерећује, укида или преноси на другу особу није овјерена на законом прописан начин;
- недостаци опште или посебне пуномоћи (пуномоћ старија од годину дана од састављања исправе, потписи на пуномоћи нису овјерени по прописима...);
- када је хипотекарни дуг положен у суду јер се повјериоцу не може одмах исплатити или када је трећа особа полагањем у суд исплатила дуг умјесто дужника па јој је повјерилац дужан уступити потраживање.¹⁰⁷

Ранији земљишно-књижни прописи предвиђају могућност уписа предбиљежбе само на основу исправа које су састављене у облику који је посебно прописан за

¹⁰⁶ Члан 95 ЗПКРС.

¹⁰⁷ Члан 57 ЗЗК.

њихову ваљаност. Тако се нпр. на основу обичне исправе неће моћи одредити предбиљежба права власништва, уколико се ради о исправи која није нотарски обрађена, којом један брачни друг, другом брачном другу поклања одређену непокретност.¹⁰⁸ Било да се ради о приватној исправи, било о јавној, када је ријеч о стицању или промјени стварног права, мора бити јасно истакнут правни основ, како би наведена исправа била вјеродостојна и произвела упис предбиљежбе. У исправи морају бити наведене особе на које се предбиљежба односно право односи, као и датум и мјесто гдје је састављена.

Поред унутрашњих, постоје и спољашњи недостаци на исправи услед којих не би било могуће дозволити упис предбиљежбе. Тако не би била вјеродостојна исправа уколико је немогуће разазнати њен садржај, односно текст, затим исправа чији је само један израз прецртан и учињен нечитљивим.¹⁰⁹

Закон о премјеру и катастру Републике Српске, није тачно одредио садржај који мора имати приватна исправа на основу које се предбиљежба уписује. Такве одредбе биле су предвиђене у ЗЗК, само када је ријеч о исправи на основу које се допушта предбиљежба заложног права и предбиљежба облигационог права.

Тако исправа на основу које се врши предбиљежба заложног права мора да садржи одређено потраживање и правни основ заложног права, из чега слиједи да се према Закону о земљишним књигама не може дозволити предбиљежба на основу мјеница или трговачких и обртних књига, јер оне не садрже ваљан правни основ за стицање заложног права. У исправи на основу које се врши предбиљежба облигационог права мора бити доказано постојање тог права и воља странака да се то право упише у земљишну књигу.¹¹⁰ Та сагласност, односно воља странака да се облигационо право упише у земљишну књигу, не мора бити у строгој форми, нити потписи морају бити овјерени, већ је довољно да је у исправи видљиво постојање права и воља странака да се исто упише у земљишне књиге.

Из наведених случајева у којима се врши предбиљежба видљиво је да се ради о недостацима за коначан упис, из чега произилази да се сва она стварна права која се

¹⁰⁸ Чулиновић, Ф., *op.cit.*, стр. 155.

¹⁰⁹ *Ibid.* стр. 156.

¹¹⁰ Члан 44.

иначе могу уписати са дејством коначног стицања, ограничења, преноса или престанка, могу и предбиљежити .¹¹¹

6.2.2. Предбиљежба на основу јавних исправа

Поред уписа на основу приватних исправа, дозвољен је и упис предбиљежбе на основу јавне исправе. Према ЗПКРС, упис предбиљежбе на основу јавне исправе је предвиђен у следећим случајевима:

- ако јавна исправа није стекла својство правноснажности;
- ако надлежни орган у јавној исправи одреди упис предбиљежбе.¹¹²

Закон о земљишним књигама и ранији земљишно-књижни прописи предвиђали су да се упис предбиљежбе може извршити у следећим случајевима:

- на основу одлука првостепених или виших судова, којима се стварно право безусловно стиче или одбија, а којима недостаје својство правоснажности;
- на основу судских наредаба, путем којих се предбиљежба дозвољава као извршење ради обезбјеђења (када суд одреди извршење ради обезбјеђења, уколико је извршење одређено и на непокретностима дужника, моћи ће се дозволити тражена предбиљежба);
- на основу захтјева јавних власти када су оне по свом дјелокругу позване да по службеној дужности наређују заложно обезбјеђење захтјева државне благајне или оних фондова или завода који су под државном, бановинском или општинском управом, као и захтјева накнаде усљед управљања имовином о којој се старају судови (ради се о потраживањима административних власти ради обезбјеђења државне имовине, обезбјеђења потраживање на накнаду штете

¹¹¹ Цветић, Р., *op.cit*, стр.153.

¹¹² Члан 95 ЗПКРС.

настале из управљања имовинском масом, под надзором судова и др., али не и осигурање приватноправних потраживања државе као правног лица)¹¹³;

- на основу иностраних јавних исправа које у оном мјесту гдје су сачињене важе као такве, али према уредбама надлежног министарства немају све потребне услове;
- у свим другим случајевима када поднесена јавна исправа нема одређене формалности неопходне за укњижбу, али садржи све опште услове.¹¹⁴

Сви претходно поменути недостаци везани за приватне исправе који представљају сметњу за упис предбиљежбе, као што је нечитљивост исправе, сумња у вјеродостојност и др., важе и за јавне исправе.

¹¹³ Чулиновић, Ф., *op.cit.*, стр. 168.

¹¹⁴ Члан 45 ЗЗК.

7. ОПРАВДАЊЕ ПРЕДБИЉЕЖБЕ

7.1. Појам оправдања и брисања предбиљежбе

Како би предбиљежба као земљишно-књижни упис произвела правно дејство и како би се испунио циљ због које је њено провођење захтијевано, неопходно је да предбиљежба буде у одговарајућем року и оправдана.

Оправдање предбиљежбе представља акт којим се све оне претпоставке које су недостајале у часу подношења захтјева за упис и због којих је упис изостао, накнадно остварују, односно стичу и достављају докази о испуњености услова за упис. Оправдањем предбиљежбе уклањају се недостаци у приватној или јавној исправи на основу које је извршен упис предбиљежбе, те се остварују све потребне претпоставке за упис.¹¹⁵ Оно што је битно код оправдања јесте да се тим чином предбиљежба претвара у упис у обиму у којем је предбиљежба оправдана. Детаљно о правним дејствима оправдања предбиљежбе говорићемо у наставку рада.

У случају да не дође до оправдања предбиљежбе, односно да исто изостане, доћи ће до њеног брисања. Уколико се изврши брисање предбиљежбе настаће такво правно стање као да предбиљежба никада није била проведена, односно као да није предбиљежена промјена, ограничење, пренос или престанак права.¹¹⁶ Упис брисања предбиљежбе, дјеловаће уназад (*ex tunc*) и то од часа када је захтијеван упис предбиљежбе и управо због тога сва правна дејства које је произвела предбиљежба до момента брисања, престају уназад од часа када је упис захтијеван.¹¹⁷

Оправдање предбиљежбе, односно начин отклањања недостатака који су онемогућили спровођење уписа зависи од чињенице да ли је предбиљежба проведена на основу приватне или јавне исправе и о каквом се недостатку радило.

Тако разликујемо оправдање предбиљежбе проведене на основу приватне исправе и оправдање предбиљежбе проведене на основу јавне исправе, које ћемо посебно обрадити.

¹¹⁵ Јосиповић, Т., *op. cit.*, стр. 201.

¹¹⁶ *Ibid.* стр. 204.

¹¹⁷ *Ibid.*

7.2. Оправдање предбиљежбе проведене на основу приватне исправе

Као што смо горе навели, оправдање предбиљежбе представља акт којим се претпоставке за упис које су недостајале у моменту подношења захтјева, накнадно остварују.

Уколико је предбиљежба проведена на основу приватне исправе која је садржала одређен недостатак, оправдање предбиљежбе ће се извршити подношењем исправе прикладне за упис.¹¹⁸ Постоје бројни недостаци које табуларна исправа може садржавати и које је потребно отклонити како би предбиљежба била оправдана. Недостатак тачне ознаке земљишта је један од недостатака, који се отклања подношењем нове исправе која садржи тачне податке.

Други могућ недостатак представља недостатак овјере потписа који је неопходан како би исправа била вјеродостојна за упис, а исти се отклања накнадном овјером потписа. Ови као и други недостаци отклањају се подношењем нове или допуном првобитне исправе која је предата уз захтјев. Како предбиљежба производи иста правна дејства као и упис, тако и предбиљежба представља модус стицања, промјене и престанка стварних права на непокретностима на основу правног посла.¹¹⁹

Уз наведене начине оправдања предбиљежбе, ЗЗК предвиђао је још један начин оправдања предбиљежбе којим је штитио купца. Наиме, према земљишно-књижним прописима предвиђена је могућност оправдања предбиљежбе путем парнице, коју је подношењем тужбе за оправдање предбиљежбе, заинтересовано лице могло покренути у року од 15 дана од дана достављања одлуке о предбиљежби. Један од случајева када може доћи до подношења тужбе за оправдање предбиљежбе је нпр. уколико уписани власник, одбије да предбиљеженом, новом власнику, да клаузулу интабуланди по испуњавању услова који су недостајали за укњижбу, од стране купца. Предбиљежени власник тада може искористити ову могућност која му је законом дата ради јаче заштите својих права и на тај начин продужити рок за оправдање предбиљежбе до правоснажног окончања судског поступка.

Рок за оправдање предбиљежбе према ЗЗК-а износи 15 дана од уписа. У случају пропуштања рока, не постоји повраћај у пређашње стање. Међутим у изузетним

¹¹⁸ Јосиповић, Т., *op. cit.*, стр. 204.

¹¹⁹ *Ibid.* стр. 197

околностима, какав је и покретање судског поступка, овај рок се може продужити до правноснажног окончања поступка, под условом да оправдање или тужба за оправдање буду поднесени прије подношења захтјева за њено брисање, као и у другим случајевима када за то постоје оправдани разлози. Те разлоге према ЗЗК-а цијени земљишно-књижни суд, који о њима одлучује путем рјешења које се доставља и супротној странци у поступку. Достављање се врши како би супротна страна могла дати приговор на рјешење којим се дира у њен интерес.

У случају када је дозвољена предбиљежба, а хипотекарни дужник не жели да да изјаву за упис, тада повјерилац мора заштиту својих права затражити пред судом. Поступак се мора покренути код надлежног суда, а покреће га лице које је ималац предбиљеженог права, односно његов правни наследник. То је лице у чију корист је уписана предбиљежба.

Оправдање предбиљежбе је могуће све до момента подношења захтјева за њено брисање. Овлашћено лице треба да докаже постојање предбиљеженог земљишно-књижног права и пуноважност правног основа за његово прибављање. Непостојање правног основа и потраживања може доказивати тужени који то пориче. Уколико се ради о заложном праву, тужилац поред доказивања постојања потраживања и правног основа за стицање заложног права, мора доказивати и обим тог права. Када се ради о симултаној хипотеци, подноси се само једна тужба ради оправдања предбиљежбе и иста се подноси код суда опште мјесне надлежности хипотекарног дужника.¹²⁰

Тужбу којом се тражи оправдање предбиљежбе, није потребно подносити, уколико је парница о постојању предбиљеженог права већ покренута, јер је у том случају дата могућност да се у истој тужби захтијева и оправдање предбиљежбе (уколико тужбени захтјев може у себи садржавати и захтјев да се оправда уписана предбиљежба). Земљишно-књижно стање је или коначно стечено или је престало постојати од момента када се оправда предбиљежба, те се стицање или губљење права, рачуна ретроактивно, не од момента када је предбиљежба оправдана, већ од момента када је извршен упис предбиљежбе.¹²¹

¹²⁰ Чулиновић, Ф., Земљишно-књижно право, Београд 1933, стр. 183.

¹²¹ Станковић, О. и Орлић, М., *Стварно право*, Београд, 1996, стр. 353.

Пресуда донесена у парници за оправдање предбиљежбе дјелује и према правном слѣдбенику туженог као и према правном слѣдбенику тужиоца.¹²²

У погледу саме форме, односно начина на који се врши оправдање предбиљежбе у земљишно-књижном систему, прописано је да се оправдање предбиљежбе врши путем забиљежбе, иако је у правној пракси оправдање предбиљежбе углавном вршено путем укњижбе.¹²³ Овакав начин опрадања није законски утемељен јер је укњижба потпуно нови упис док се код оправдања предбиљежбе путем забиљежбе ради о претварању једног већ постојећег, условног уписа у безусловни.

Закон о премјеру и катастру Републике Српске није институту предбиљежбе посветио довољно пажње, па су тако и одредбе у вези са оправдањем предбиљежбе кратке и недовољне. Закон само наводи да се предбиљежба оправдава отклањањем сметњи за упис стварних права које су постојале у тренутку уписа предбиљежбе, односно накнадним достављањем доказа о испуњењу услова.¹²⁴ Посебна тужба за оправдање која је предвиђена ранијим прописима није нашла своје мјесто у систему јединствене евиденције непокретности. Јасно је да је институт предбиљежбе у систему земљишних књига уређен на свеобухватнији начин и да предбиљежба заиста представља једно дјелотворно средство код постизања правне сигурности у промету непокретности, те да важећа правна правила нису адекватно уредила овај институт, чиме му је готово потпуно одузет значај.

7.3. Оправдање предбиљежбе проведене на основу јавне исправе

Уколико је предбиљежба проведена на основу јавне исправе, њено оправдање ће се вршити на различит начин у односу на оправдање на основу приватне исправе. Као што је то случај код приватних исправа, тако и у овом случају оправдање се врши отклањањем недостатака који су постојали у моменту подношења захтјева за упис.

Предбиљежба проведена на основу јавне исправа којој недостаје својство правноснажности ће се оправдати потврдом о правноснажности одлуке суда, коју ће

¹²² Вукотић, М. Ј., *op.cit.*, стр 180.

¹²³ Члан 53 ЗЗК.

¹²⁴ Члан 96 ЗПКРС.

издати суд односно други надлежни орган који је одлучивао у првом степену.¹²⁵ Како би оправдање било извршено, неопходно је исправу на коју је стављена потврда о правноснажности од стране суда који је рјешавао у првом степену, доставити надлежном органу на даље поступање.

Предбиљежба проведена на основу јавне исправе која има одређен недостатак за упис, у свим другим случајевима предвиђеним законом врши се подношењем надлежном органу, јавне исправе која је подобна за упис.

7.4. Оправдање предбиљежбе проведене на основу исправе којој недостаје клаузула интабуланди

Уколико је предбиљежба проведена јер исправа којом је захтијевана упис није испуњавала посебне услове за исти, недостајао је пристанак претходника за упис, оправдање ће се извршити састављањем и достављањем посебне исправе која садржи изјаву којом се даје пристанак.

Према ранијим земљишно-књижним прописима предвиђено је да се предбиљежба која је проведена на основу јавне или приватне исправе у којој је клаузула интабуланди дата условно или орочено оправдава јавном исправом путем које се доказује да је тражени услов остварен, односно да је истекао рок од којег је зависио пристанак за упис.

Један од случајева када се пристанак за упис даје условно је код купопродаје уколико купац не исплати цијену непокретности која је била предмет уговора. Тада продавац ради заштите својих права и интереса, свој пристанак за упис непокретности даје условно, односно врши се предбиљежба како би интереси купца били заштићени док цијену не исплати у цјелости. По испуњењу услова, купац оправдава предбиљежбу подношењем јавне исправе којом доказује да је цијена исплаћена у цјелости, чиме се предбиљежба претвара у упис.¹²⁶

На основу горе наведеног видимо велик значај предбиљежбе како у интересу продавца који условним давањем пристанка за упис штити своје интересе и осигурава

¹²⁵ Јосиповић, Т., *op. cit.*, стр. 203.

¹²⁶ *Ibid.*

да му цијена непокретности буде исплаћена или ће непокретност остати у његовој својини, као и у интересу купца који предбиљежбом осигурава да нико други неће купити непокретност све док не истекне рок за њено оправдање.

7.5. Правна дејства оправдања предбиљежбе

Сам чин оправдања предбиљежбе производи различита дејства, па тако разликујемо правна дејства оправдања предбиљежбе у односу на саму предбиљежбу, те правна дејства оправдања предбиљежбе у односу на све уписе проведене након момента уписа предбиљежбе.

7.5.1. Правна дејства оправдања предбиљежбе у односу на уписану предбиљежбу

Како би предбиљежба остварила своју улогу, она мора бити оправдана. Уколико се испуне сви потребни услови за њено оправдање, те надлежни орган, одлучи да је иста оправдана, било која од странака у поступку подноси захтјев да се изврши забиљежба оправдања предбиљежбе. У систему јединствене евиденције, надлежан за провођење и оправдање предбиљежбе је РУГИПП.

Правна дејства оправдања дјелује ретроактивно, од дана провођења предбиљежбе.¹²⁷ Након оправдања сматра се да је право које је било предбиљежено од почетка укњижено, односно предбиљежба се моментом оправдања претвара у упис.¹²⁸ Како се сматра да је предбиљежено право уписано већ у моменту провођења предбиљежбе, сва правна дејства у погледу тог права дјелују ретроактивно. Према старијим земљишно-књижним прописима важило је правило да уколико предбиљежба буде оправдана тужбом треба укњижити оно што је предбиљежено, поштујући првенствени ред предбиљежбе. Међутим, уколико предбиљежба буде оправдана правноснажношћу пресуде на основу које је и дозвољена, оправдање се врши забиљежбом наступања правоснажности пресуде.¹²⁹

¹²⁷ Чулиновић, Ф., *op. cit.*, стр. 193.

¹²⁸ Ведриш, В., *op. cit.*, стр. 127.

¹²⁹ Кошутић, М., *Грунтовно право*, Загреб, 1910., стр. 123.

7.5.2. Правна дејства оправдања предбиљежбе у односу на уписе проведене након предбиљежбе

Оправдање предбиљежбе не производи само правна дејства према предбиљеженом праву, већ и према уписима проведеним након предбиљежбе. Правна дејства оправдања дјелују унатраг, од часа када је предбиљежба проведена.¹³⁰

У погледу располагања непокретношћу која је оптерећена предбиљежбом настаје специфична правна ситуација у периоду од дана провођења предбиљежбе па до момента њеног оправдања и претварања у упис или до њеног брисања, уколико оправдање из одређеног разлога изостане. Прописи којима је ова материја регулисана предвиђају могућност располагања како предбиљеженог имаоца права, односно књижног претходника, тако и уписаног имаоца права оптерећеног предбиљежбом, те ће се против обојице моћи проводити даљи уписи. Међутим, сва располагања, односно сви уписи проведени након уписа предбиљежбе, условљени су накнадним оправдањем предбиљежбе или њеним брисањем.¹³¹ Уколико предбиљежба буде оправдана, надлежни орган ће по службеној дужности избрисати све уписе који су након подношења приједлога за упис предбиљежбе били дозвољени у корист књижног претходника, односно против предбиљеженог имаоца права. У случају изостанка оправдања, те брисања предбиљежбе, орган ће по службеној дужности избрисати све уписе који су вршени против књижног претходника.

Правна дејства оправдања и брисања предбиљежбе су последица правила по којем се предбиљежба претвара у упис од часа када је иста проведена, те су сва располагања која су учињена након тог момента, била условна и зависила од тога да ли ће до оправдања предбиљежбе доћи. Њеним оправдањем наступа ситуација као да је књижни претходник оног часа када је предбиљежба уписана, коначно и безусловно престао бити носилац права, те су из тог разлога сви уписи проведени после уписа предбиљежбе условни.

¹³⁰ Јосиповић, Т., *op. cit.*, стр. 204.

¹³¹ *Ibid.*

7.6. Правна дејства изостанка оправдања предбиљежбе

Циљеви који се желе постићи уписом предбиљежбе остварују се њеним оправдањем. Међутим постоје ситуације када уписана предбиљежба не буде и оправдана. У таквим ситуацијама, када оправдање изостане, долази до брисања предбиљежбе као да никада и није била проведена.

Брисање предбиљежбе ствара одређена правна дејства у односу на саму предбиљежбу, али и на уписе проведене након предбиљежбе, као и на каснију предбиљежбу захтијевану на основу исте табуларне исправе.

Посебно о свим наведеним ситуацијама ћемо говорити у наставку рада.

7.6.1. Правна дејства изостанка оправдања предбиљежбе у односу на уписану предбиљежбу

Према ЗЗК, уколико не дође до оправдања предбиљежбе, оставља се могућност власнику непокретности која је оптерећена предбиљежбом да тражи њено брисање. Тако према наведеном Закону, уколико суд утврди да рок за оправдање предбиљежбе још увијек није истекао или да је тужба за оправдање предбиљежбе поднесена, а то власник није увидио, суд ће одбити приједлог за брисање предбиљежбе. Суд ће одбити приједлог и под условом да је тужба за оправдање предбиљежбе поднесена, али најкасније истог дана када и приједлог за брисање.¹³²

Изостанак оправдања, односно брисање предбиљежбе као што смо већ навели, производи одређена правна дејства. Наиме, уколико дође до брисања предбиљежбе, земљишно-књижни суд ће по службеној дужности избрисати све уписе, проведене у вези са предбиљеженим правом, односно настаће стање као да предбиљежба никада није ни постојала.¹³³

Сва правна дејства која је произвела предбиљежба од момента њеног провођења односно подношења захтјева за њен упис па до момента њеног брисања, престају јер брисање као и оправдање предбиљежбе дјелује ретроактивно.

¹³² Члан 52 ЗЗК.

¹³³ Јосиповић, Т., *op. cit.*, стр. 203.

Закон о земљишним књигама је предвидио више случајева када долази до брисања предбиљежбе, па тако наводи да ће предбиљежба бити обрисана када тужба за њено оправдање не буде поднесена у року, затим када је тужба поднесена али је правноснажно одбијена, односно када у одређеном року нису испуњење или доказане претпоставке које су недостајале у моменту подношења захтјева за укњижбу (нису отклоњени недостаци у табуларној исправи и иста није достављена).¹³⁴ Закон наводи и случај брисања предбиљежбе онда када је она била одређена као мјера осигурања па је рјешење о одређивању укинато.

Према ЗЗК рок за оправдање предбиљежбе путем тужбе, износи 15 дана.¹³⁵ Када протекне наведени рок предвиђен за њено оправдање, а супротна страна захтијева њено брисање, суд неће извршити брисање предбиљежбе већ ће из списка провјерити да ли је тужба поднесена или тече ли још увијек рок за њено подношење. Закон даље наводи да ће молба за брисање бити одбијена уколико се утврди да рок још увијек траје па чак и онда када је рок истекао, ако је тужба за оправдање предбиљежбе поднесена прије подношења молбе супротне стране за њено брисање. Лице у чију корист је предбиљежба допуштена, биће позвано да на посебном рочишту изнесе доказе који потврђују да је предбиљежба оправдана. Уколико у томе не успије, суд ће на концу донијети рјешење о њеном брисању које, као што смо већ рекли, дјелује ретроактивно и поништава сва правна дејства која је предбиљежба произвела.

Тужба за оправдање предбиљежбе овом институту даје много већи смисао, те је потребно њено регулисање у важећој правној регулативи, чиме би предбиљежба добила на практичном значају какав је имала у земљишно-књижном систему.

¹³⁴ Члан 52 ЗЗК.

¹³⁵ Члан 49 ЗЗК.

7.6.2. Правна дејства изостанка оправдања предбиљежбе у односу на уписе проведене након предбиљежбе

Законом о земљишним књигама предвиђено је да изостанак оправдања предбиљежбе проузрокује брисање свих уписа проведених након предбиљежбе, односно уписа који су извршени у вези са предбиљежбом.

Поменули смо да предбиљежба не спрјечава даље уписе против власника, односно књижног претходника, као ни против предбиљеженог власника. Даљи уписи су дозвољени како против односно у корист и једног и другог. Међутим, ови уписи су условног карактера, јер зависе од оправдања или неоправдања предбиљежбе.

Уколико оправдање изостане, те предбиљежба буде избрисана, избрисаће се и сви уписи који су проведени након уписа предбиљежбе јер њено брисање дјелује ретроактивно од часа када је предбиљежба проведена.¹³⁶ Уколико дође до брисања предбиљежбе, суд ће по службеној дужности избрисати све уписе који су вршени против књижног претходника, а у корист предбиљеженог имаоца.

И књижни претходник и предбиљежени ималац права су при провођењу предбиљежбе упознати са њиховим правом да располажу са предбиљеженим правом, али и са чињеницом да су сва располагања која се изврше након подношења захтјева за упис предбиљежбе условна и да њихова судбина зависи од исхода предбиљежбе. Међутим, због других бројних значаја које предбиљежба има они спроводе овај упис, а на првом мјесту чувају мјесто у првенственом реду.

7.6.3. Правна дејства изостанка оправдања предбиљежбе у односу на касније захитјевану предбиљежбу на основу исте исправе

Једно од често постављаних питања јесте оно о могућности подношења новог захтјева за упис предбиљежбе, истог права, на основу исте оне исправе, на основу које је раније избрисана предбиљежба већ била проведена.

Закон о земљишним књигама у погледу овог питања разликује двије ситуације. Прва ситуација је када поновни упис предбиљежбе Закон не дозвољава, а то су случајеви када је предбиљежба избрисана из разлога што је правноснажном судском

¹³⁶ Јосиповић, Т., *op. cit.*, стр. 205.

одлуком утврђено да тужиоцу не припада предбиљежено право. Исто тако поновни упис није дозвољен у случају да предбиљежба није оправдана или уколико је дошло до одрицања од предбиљеженог права од стране лица у чију је корист предбиљежба уписана. У свим наведеним случајевима приједлог за поновни упис на основу исте исправе, надлежни орган (по ЗЗК – земљишно-књижни суд) ће одбити. Међутим, уколико предбиљежба грешком ипак буде дозвољена и уписана, друга заинтересована страна у жалби на рјешење о упису предбиљежбе, која је законом дозвољена, ће пријавити да је предбиљежба већ једном била уписана. Тада ће надлежни орган из горе наведених разлога, извршити брисање исте.

Друга ситуација је случај када ће упис предбиљежбе на основу исте исправе бити дозвољен. Ради се о ситуацији када тужба за оправдање предбиљежбе није поднијета у предвиђеном року, због чега је изостало њено оправдање и због чега је иста обрисана. Тада ће надлежни орган дозволити упис предбиљежбе истог права, на основу исте исправе али са једном разликом у односу на утврђено правило о моменту важења предбиљежбе. Наиме, тако уписана предбиљежба ће производити правно дејство од момента када је поднесен нови приједлог за упис предбиљежбе.

Због могућности одобрења предбиљежбе истог права на основу исте исправе, Закон предвиђа могућност подношења тужбе којом ће уписани ималац права оптерећеног предбиљежбом тражити да се утврди непостојање предбиљеженог права, како би се заштитио, па уколико суд позитивно одлучи по наведеној тужби, уписани власник је на основу закона у могућности да забиљежбом одлуке донесене у поступку по тужби, спријечи нови упис предбиљежбе.

8. ЗНАЧАЈ НОТАРА У ЗЕМЉИШНО-КЊИЖНОМ ПРАВУ

У Босни и Херцеговини је институт нотаријата уведен у склопу реформе правног система, као покушај приближавања европским стандардима. Највећи значај нотарске службе је повећање правне сигурности у областима права које су стављене у надлежност нотара.

8.1. Уопште о појму нотаријата

Како би се правна сигурност заиста и постигла, неопходно је да постоје одређени предуслови за то, као што су непристрасност лица која обављају нотарску службу, одговорност нотара, али свакако и једна од најзначајнијих је обезбијеђен надзор над радом нотаријата.

У правном систему Босне и Херцеговине, надлежност нотара је регулисана посебним законима у оба ентитета и Брчко Дистрикту БиХ, што значи да постоје три различита закона која регулишу нотарску службу, у оквиру једне државе. Међутим, сва три закона стоје у хармонији и међусобно су усаглашени.

Основне функције које обављају нотари су вршење нотарске обраде исправа, вршење овјере потписа, преписа и рукописа, издавање одређених потврда и др¹³⁷. Нотарима су у надлежност, иако не примарно, стављене и неке друге функције, па тако нотар има могућност да преузме на чување готов новац, одређене исправе, хартије од вриједности, али и да врши попис и печатење оставинске масе, као и неке радње у извршном поступку, али уз битну напомену, да им ти послови могу бити повјерени од стране суда или неког другог органа.¹³⁸

Ради постизања правне сигурности, сачињавање свих послова који за предмет имају непокретности, би морало бити у искључивој надлежности нотара, који треба да се побрине да се утврди права, истинита воља странака које учествују у правном послу,

¹³⁷ Ђурђевић, Д., *Јавнобележничка делатност*, Београд, 2014.

¹³⁸ Бикић, Е. и Суљевић, С., *op. cit*, стр. 235.

али и да одредбе правног посла буду у складу са законом и осталим правним прописима, а да укаже на све оно што је противно закону и непроводиво у пракси.¹³⁹

Када узмемо за примјер једну од најважнијих функција нотара, а то је нотарска обрада исправа, закључујемо да нотар наступа као независно треће лице, које штити интересе обију страна у поступку. Он мора да буде непристрасан и објективан. Нотар је дужан да провјери да ли су странке способне за предузимање наведеног правног посла и овлаштене за то, али и да поучи правно неукe и неискусне странке о посљедицама правног посла који закључују.¹⁴⁰

Оно што је од пресудног значаја за обезбјеђење правне сигурности, јесте чињеница да исправе које сачини нотар, имају карактер јавне исправе, односно претпоставку истинитости. Исправа представља ваљан доказ да одређена страна у правном послу нешто дугује, те се на основу такве исправе може извршити принудно извршење и савјесно лице заштити, што је од великог значаја, нарочито у пословима чији су предмет непокретности, које носе велику вриједност.

8.2. Улога нотара у стицању и преносу стварних права на непокретностима

Када се ради о стицању стварних права на непокретностима, поред правног посла који представља правни основ за стицање тих права, потребан је и упис у земљишну књигу, односно катастар непокретности, који представља начин стицања.

Правни основ за стицање стварних права на непокретностима је најчешће уговор. Како би уговор био ваљан правни основ, он мора испуњавати све услове за пуноважност, те сачињавање у одговарајућој форми. Ту долази до изражаја улога и значај нотара, јер је за правне послове, односно уговоре који за предмет имају пренос или стицање стварних права на непокретностима, као што су својина, стварни терети, хипотека и сл., морају бити закључени у форми нотарски обрађене исправе. За разлику од њих, правни послови који за предмет немају стицање или пренос стварних права на

¹³⁹ Улога и значај латинског типа нотаријата у области стварних права у Босни и Херцеговини, http://notars.com/aktuelnosti/fotosi/Merdzana_Skaljic.pdf, од дана, 10.7.2018. год.

¹⁴⁰ Члан 76 Закона о нотарима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 86/04, 2/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 и 113/18) – У даљем тексту: ЗОН.

непокретностима, као што су уговор о закупу, не морају бити закључени у форми нотарски обрађене исправе.

Странке могу уговором овластити нотара да може у име њих извршити одређене радње, као што је захтјев за упис права својине и других стварних права.¹⁴¹

Разлог прописивању овако строге форме за закључење правног посла, налази се у великој вриједности које непокретности имају, као и учесталости закључења ове врсте правних послова. Нотар чини све што је у његовој моћи да подједнако заштити обје уговорне стране и да дође до извршења обавеза преузетих правним послом, односно исплате купопродајне цијене некретнине, која је предмет продаје, и уписа купца у регистар непокретности, као њеног новог власника.

Реформа стварног права којом је у ову област уведена нотарска служба је имала за циљ постизање што већег степена правне сигурности.¹⁴²

Улога нотара у правним пословима који за предмет имају стицање или пренос својине и других стварних права на непокретности, је огромна, управо из разлога обавезности нотарски обрађене исправе. Он је дужан да исправно означи предмет правног посла, вољу странака, способност и овлаштења, али је дужан и одбити учествовање у пословима чији је циљ незаконит и нечасан.¹⁴³

Како би се испунио горе поменути основни циљ правног посла, да купац постане власник, а продавац добије купопродајну цијену одређену уговором, нотар треба примијенити сва расположива правна средства. Управо је предбиљежба једно од средстава којима се постиже правна сигурност односно вјероватноћа да ће обје уговорне стране испунити своје обавезе.

Тако нотар може (и треба) да предложи уговорним странама да се адекватно заштите на начин да се услови исплата цијене уписом предбиљежбе својине, плаћања цијене на повјеренички рачун нотара и њена исплата продавцу након уписа предбиљежбе и сл.

¹⁴¹ Члан 68 ЗОН.

¹⁴² Повлакић, М., *Трансформација стварног права у Босни и Херцеговини*, Сарајево, 2009.

¹⁴³ Бикић, Е. и Суљевић, С., *op.cit*, стр. 235.

¹⁴³ *Ibid*.

Нотар дакле, треба да скрене пажњу купцу да не одређује рок доспјелости цијене прије предаје захтјева за упис предбиљежбе, односно њеног уписа. Када обје уговорне стране испуне своје обавезе, предбиљежба је оправдана. Међутим, уколико купац не плати уговорену цијену, тада је потребно њено брисање, а купац може одбити сагласност па је неопходна интервенција суда.

Како у оваквим случајевима не би долазило до проблема, нотар треба да поучи уговорне стране приликом самог састављања исправа, да имају могућност на основу сагласности купца, овластити нотара да за предвиђени случај поднесе захтјев за брисање предбиљежбе. Формулација би могла гласити: *“Странке су већ сада сагласне да се предбиљежба брише у случају да не дође до реализације овог уговора. Странке дају налог и неопозиво овлашћују нотара да поднесе захтјев за брисање предбиљежбе, ако купац у року овог уговора, не исплати цјелокупну цијену.”*¹⁴⁴

Нотар може имати активну улогу у поучавању и упозоравању странака на ову могућност, а уколико овакву правну поуку не би дао странкама, могао би и требао да одговара за штету која може настати.

¹⁴⁴ Бикић, Е. и Суљевић, С., *op.cit*, стр. 235.

9. ЗАКЉУЧАК

Сумирајући све речено о предбиљежби, долазимо до неколико закључака и потврђујемо значај овог института који смо више пута истакли у самом раду.

Први и основни закључак је да је институт предбиљежбе један користан и битан земљишно-књижни упис који има односно може имати значајну улогу у остваривању правне сигурности код промета непокретностима односно код спречавања вишеструког отуђења непокретности. Предбиљежбом се могу штитити како права продавца и купца кроз чување првенственог реда тако и права свих трећих лица кроз декларативно дејство предбиљежбе односно упознавање свих трећих лица са постојањем предбиљеженог права. Иако предбиљежба не онемогућава продавца да закључи нови уговор о продаји, јер он је и даље власник оптерећене непокретности, а његов престанак права својине је услован, само оправдање предбиљежбе има ретроактивно дејство, односно дјелује унатраг па уколико дође до оправдања исте предбиљежени власник ће се сматрати власником од провођења предбиљежбе. То у преводу значи да власник непокретности сваки уговор о продаји са новим купцем закључује под раскидним условом, а тај раскидни услов је да предбиљежба коју је затражио и уписао предбиљежени купац, буде оправдана.

Други закључак, који уједно представља и проблем овог института, јесте да је у новој законској регулативи питање предбиљежбе без обзира да ли се ради о систему јединствене евиденције или систему земљишних књига, регулисано на непотпун и сасвим неодговарајући начин који чини овај институт непримјењивим у пракси.

Предмет анализе рада су били различити правни системи који не садрже адекватне одредбе о предбиљежби. Дате одредбе нису уредиле ово питање у цјелости и самим тим нису омогућиле да предбиљежба буде институт који ће имати значајну улогу у остварењу правне сигурности, што је и основни разлог постојања овог института. Од свих наведених прописа, разлику чине једино прописи Брчко Дистрикта који су у потпуности преузети из ранијих земљишнокњижних прописа, те на свеобухватнији и одговарајући начин регулишу институт предбиљежбе.

Оно што у овом тренутку може допринјети практичној употреби предбиљежбе је појава нотара и њихова улога у пословима промета непокретностима која је довела до

већег кориштења предбиљежбе у пракси. Међутим и њихова улога је ограничена у случају када не постоји адекватна законска регулатива овог института.

Важећи прописи не предвиђају могућност подизања тужбе за оправдање предбиљежбе, која представља ефикасно средство и битну карактеристику предбиљежбе у систему земљишних књига односно ефикасан начин заштите предбиљеженог власника уколико уписани власник одбије да да предбиљеженом власнику клаузулу интабуланди по испуњавању услова за укњижбу који су недостајали приликом уписа предбиљежбе. Самим изостављањем тужбе из важећих законских прописа, изостало је и продужење рока за оправдање предбиљежбе у случају њеног подношења до правноснажног окончања спора, што је такође била битна карактеристика предбиљежбе у систему земљишних књига.

Изостанком тужбе за оправдање предбиљежбе је фактички прописано да се она може оправдати само добровољно. Тако код купопродаје, уколико продавац не жели купцу да да клаузулу интабуланди, све што је потребно је да сачека истек рока од 90 дана након чега ће предбиљежба бити избрисана по службеној дужности што је чини бесмисленим и непотребним уписом.¹⁴⁵

Код поновног рапослагања правом које је оптерећено предбиљежбом, у складу са овим одредбама, и свако треће лице би могло поднијети захтјев за брисање предбиљежбе.¹⁴⁶ Управо из ових разлога би се по питању предбиљежбе требало вратити класичним рјешењима како би предбиљежба могла остварити своју улогу у заштити правне сигурности код промета непокретностима.¹⁴⁷

Трећи закључак до којег смо дошли изучавањем овог института и који се тиче конкретно БиХ, је да предбиљежба нема адекватну примјену у пракси поред бројних предности које пружа, те је законска рјешења, која се тичу регулисања предбиљежбе, потребно мијењати. Првенствено проблем представља различита правна регулатива истог института коју је потребно усагласити и мијењати, имајући у виду да су у Републици Српској, Федерацији Босне и Херцеговине и Брчко Дистрикту Босне и

¹⁴⁵ Живковић, М., *op .cit.*, стр. 352.

¹⁴⁶ Дабић, С., „О дејствима модификације уговора одложним условом“, *Анали Правног факултета у Београду*, 2014., стр. 212.

¹⁴⁷ Вид. Орлић, М., „Увођење и обнављање земљишних књига“, *Земљишне књиге и јединствена евиденција, зборник реферата и законски текстови*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд, 2003.

Херцеговине, на снази различити системи евиденција непокретности, стога институт предбиљежбе није на једнообразан начин регулисан на цијелој територији државе.

Као што смо навели најадекватније рјешење би било враћање класичним рјешењима, односно враћање земљишнокњижним правилима која су предвиђала доста шири опсег ситуација односно разлога када се предбиљежба може спровести, као и враћање тужбе за утврђење предбиљежбе како би овај упис имао смисла за лице које тврди да има неко право, које не може безусловно уписати због одређених недостатака, као и враћање других правила која су постојала у ранијим прописима. Што се класичних рјешења тиче, многи заговорници враћања старим правилима заузимају став да би требала бити враћена надлежност суду у земљишним стварима јер се ради о сложеним пословима и јер повјеравањем надлежности органа управе странке бивају лишене средстава која су им на располагању у судском поступку.¹⁴⁸

Ова правила би требала бити усклађена у оба ентитета и Дистрикту Брчко како би предбиљежба била на једнообразан начин регулисана на цијелој територији БиХ. Већ смо на почетку нагласили да је у систему земљишних књига, као и систему јединствене евиденције велик значај публицитетног дејства предбиљежбе. Управо због чињенице да би се оправдањем предбиљежбе остварио раскидни услов, публицитетно дејство уписа предбиљежбе је спрјечавало нове купце да закључе уговор о купопродаји. Разлог је чињеница да би сва располагања која је учинио уписани власник након уписа предбиљежбе пала, док би се предбиљежени власник сматрао укњиженим и то од момента провођења предбиљежбе.

Важећим прописима који регулишу институт предбиљежбе њен значај и улога у пракси су енорно умањени јер предбиљежба своју сврху остварује само ако се не поднесе захтјев за њено брисање од стране власника непокретности оптерећене предбиљежбом или трећег лица, а да то не уради ни надлежни орган по службеној дужности. Правна сигурност лица треба да буде одлучујућа приликом опредјељивања за систем евиденције.¹⁴⁹

¹⁴⁸ Матић, Д. и Ђоковић, Т., *Земљишнокњижни поступак*, Београд 1998, стр. 11.

¹⁴⁹ Медич, Д., *Ново стварно право Републике Српске*, Бања Лука, 2016, стр. 521.

10. ЛИТЕРАТУРА

Уџбеници и научни чланци:

1. Бабић, И., Медић, Д., Хашић, Е., Повлакић, М. и Велић, Л., *Коментар закона о стварним правима Републике Српске*, Привредна штампа, Сарајево 2011;
2. Бикић, Е., Повлакић, М., Суљевић, С. и Плавшић, М., *Нотарско право*, Сарајево 2013;
3. Бикић, Е., Суљевић, С., *Нотарско право*, Београд 2006;
4. Ведриш, В., *Основе имовинског права*, Загреб 1976;
5. Вукотић, М. Ј., *Стицање земљишно-књижних права уписом у јавне регистре*, докторска дисертација, Београд 2012;
6. Георгиевски, С., „Евиденција непокретности“, *Анали Правног факултета у Београду*, бр 1-6/2000;
7. Дабић, С., „О дејствима модификације уговора одложним условом *op. cit.*, *Анали Правног факултета у Београду*, година LXII, 2/2014;
8. Ђурђевић, Д., *Јавнобележничка делатност*, Београд, 2014;
9. Живановић, М., „Катастар земљишта или катастар непокретности (визија катастра земљишта 2024. године,, , *Анали Правног факултета у Београду*, бр.1-6/2000;
10. Живковић, М., „Предбележба и правна сигурност у промету непокретности“, *Српска политичка мисао*, бр. 2/2015;
11. Живковић, М., „О квалитету новијих грађанско правних прописа у Србији“, *Правни записи*, бр. 1/2010;
12. Јосиповић, Т., *Земљишно-књижно право*, Информатор, Загреб, 2001;
13. Јотановић, Р., *Начело уписа у катастар непокретности у праву Републике Српске*, Правна ријеч бр. 47/2016;
14. Кошутић, М., *Грунтовно право*, Загреб, 1910;
15. Крстић, Ђ., *Евиденција права на непокретностима, упоредни приказ*, Институт за упоредно право, Београд, 1972;
16. Кучековић, В., „Нова јединствена евиденција некретнина и права на некретнинама у СР Босни и Херцеговини“, *Наша законитост*, бр. 4/1988;
17. Кукољац, М., *Земљишно-књижно право – приручник за практичну примјену*, прво

издање, Београд 1968;

18. Куштримовић, Р. и Лазић, М., *Стварно право*, Ниш 2006;
19. Латифовић, Ф., „Излагање на јавни увид података о некретнинама и утврђивање права на земљишту у функцији успоставе јединственог регистра земљишта и права на земљишту у Брчко Дистрикту Босне и Херцеговине“, *Геодетски гласник*, бр. 45;
20. Матић, Д., Ђоковић, Т., *Земљишнокњижни поступак*, Београд 1998;
21. Марковић, Л., „Систем земљишних књига и јединствене евиденције“, *Анали Правног факултета у Београду*, бр. 1-6/2000;
22. Медић, Д., *Ново стварно право Републике Српске*, друго измијењено и допуњено издање, Бања Лука 2016;
23. Мутапчић, Џ., „Улога и значај грађовина у вези судског концепта земљишних књига у правном систему у Федерацији Босне и Херцеговине“, *Правна Мисао Сарајево*, бр. 3-4/2016;
24. Муслић, М., *Приручник за примјерну земљишнокњижног права и поступка*, Привредна штампа, Београд 1981;
25. Орлић, М., *Увођење и обнављање земљишних књига*, Земљишне књиге и јединствена евиденција, Зборник реферата и законски текстови, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд, 2003;
26. Повлакић, М., *Трансформација стварног права у Босни и Херцеговини*, Правни факултет Универзитета у Сарајеву, 2009;
27. Симоновић, Д., „Реафирмација земљишних књига“, *Правни живот*, бр. 10/1998;
28. Станковић, О. и Орлић, М., *Стварно право*, Београд, 1996;
29. Стевановић, Т., „Јединствена евиденција непокретности“, *Наша законитост*, бр. 10-11/1984;
30. Стјепановић, С., Шаћировић, С. и Милијевић, Н., *Ванпарница теорија-пракса додаток земљишне књиге*, Удружење правника Републике Српске, Бањалука, 2010;
31. Тајић, Л. и Weike, J., *Коментар Закона о земљишним књигама у Босни и Херцеговини*, Привредна штампа д.о.о., Сарајево 2005;
32. Цветић, Р., *Савремена евиденција непокретности*, Нови Сад, 2009;
33. Чулиновић, Ф., *Земљишнокњижно право*, Београд 1933;
34. Чулиновић, Ф., *Коментар земљишнокњижних закона*, Београд, 1931;
35. Одлука Високог представника којом се проглашава Закон о земљишним књигама, преузето са: www.ohr.int/?p=66193.

Интернет извори:

1. http://notarrs.com/aktuelnosti/fotosi/Merdzana_Skaljic.pdf
2. <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=397152>
3. <https://www.ceeol.com/search/book-detail?id=568637>

Закони :

1. Закон о земљишним књигама, „Службене новине Краљевине Југославије“, бр. 146/1930 и 281/31;
2. Закон о премјеру и катастру некретнина, „Службени лист Социјалистичке Републике БиХ“, бр. 22/84;
3. Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 13/1990;
4. Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 83/1992, 53/1993, 67/1993, 48/1994, 12/1996, 15/1996 (исправка), 34/2001 (други закон), 25/2002, 101/2005 (други закон);
5. Закон о регистру земљишта и права на земљишту, „Службени гласник Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине“, бр. 11/01, 1/03, 14/03, 19/07 и 2/08;
6. Закон о земљишним књигама Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 67/03;
7. Закон о земљишним књигама Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 74/2002, 67/2003, 46/2004, 109/2005, 119/2008, 58/2010 – одлука Уставног суда, 60/2011 – други закон и 6/2012 – други закон;
8. Закон о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине, „Службене новине Федерације Босне и Херцеговине“, бр. 19/03 и 54/04;
9. Закон о стварним правима, „Службени гласник РС“, бр. 124/2008, 3/2009-исправка, 58/2009, 95/2011, 60/2015 и 18/2016-одлука Уставног суда;
10. Закон о власништву и другим стварним правима, „Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“, бр., 11/2001, 8/2003, 40/2004 и 19/2007;
11. Закон о државном премеру и катастру, „Службени гласник Републике Србије“,

бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 и 96/2015;

12. Закон о катастру Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 60/2011;

13. Закон о премјеру и катастру Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 6/2012, 110/2016 и 22/2018;

14. Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова, „Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18;

15. Закон о стварним правима, „Службене новине Федерације Босне и Херцеговине“, бр. 66/13 и 100/13;

16. Закон о основним својинско-правним односима, „Службени лист Социјалистичке Федеративне Републике Југославије“, бр. 6/80;

17. Закон о основама својинскоправних односа, „Службени лист Социјалистичке Федеративне Републике Југославије“, бр. 6/80 и 36/90, „Службени лист Савезне Републике Југославије“, бр. 29/96 и „Службени гласник Републике Србије“, бр. 115/2005-др. закон;

18. Закон о државној измјери и катастру некретнина, „Народне новине“, бр. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17;

19. Закон о јавној својини, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16, 108/16 и 113/17;

20. Закона о нотарима, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 86/04, 2/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 и 113/18 и

21. Закон о јавном бележништву, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 12/2014 и 6/2015.

11. БИОГРАФИЈА АУТОРА

Шормаз (Драго) Драгана, рођена је дана, 03.07.1992. године, у Бањој Луци. Основну школу завршила је 2007. године у Бањој Луци, као ученик генерације и добитник Вукове дипломе.

Исте године уписала је средњу Економску школу у Бањој Луци, коју је завршила 2011. године, као један од најбољих ученика генерације.

По завршетку средње школе 2011. године, уписала је основне академске студије на Правном факултету Универзитета у Бањој Луци, које је завршила почетком 2016. године.

По завршетку основних студија, радни однос засновала је у Легал д.о.о. у Бањој Луци, као приправник, гдје је обављала послове пружања правног савјетовања и правне помоћи из неколико области права.

У академској 2016/17. години, уписала је мастер студије, на Правном факултету у Бањој Луци, студијски програм Грађанско право. До децембра 2017. године, полажила је свих пет испита, те остварила просјек 9,7. По испуњењу услова одобрена јој је израда мастер рада на тему „Предбиљежба“.

У октобру 2017.године, по завршетку приправничког стажа, полажила је стручни испит за рад у органима Јавне управе. Од маја 2018. године, запослена је на Правном факултету, као дипломирани правник, на радном мјесту „Шеф студентске службе“.

Три године је као студент учествовала у организацији „Октобарских правничких дана“ на Правном факултету.

Више година је тренирала модерни балет, била члан новинарске, музичке и ликовне секције. Током основне школе, аматерски је похађала часове глуме. Говори енглески језик, а служи се и њемачким.