

Др Мирослав Лазих,*
Редовни професор,
Правни факултет Универзитета у Нишу,
Република Србија

ОРИГИНАЛНИ НАУЧНИ РАД
10.5937/zrpfno-46950

UDK: 349.18:[347.44:347.235

Рад примљен: 04.10.2023.

Рад прихваћен: 20.11.2023.

НАЧЕЛО ПОУЗДАЊА У РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ И УГОВОРНО СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОД КЊИЖНОГ ВЛАСНИКА** **- Први део -**

Апстракт: Према систему тзв. каузалне традиције, за уговорно стицање права својине на непокретности – деривативно стицање, поред пуноважног правног посла (*iustus titulus*) закљученог са власником ствари, неопходно је и да је извршен упис у катастар непокретности (*modus acquirendi*). До стицања права својине може доћи и у случају да је уговор закључен са књижним власником који није стварни власник, уколико је стицалац савестан. Лице које је уписано у евиденцију непокретности је претпостављени власник без обзира да ли је евиденција тачна, јер важи начело поуздања савесних лица у правно стање евиденције. Дејство начела поуздања постоји због сигурности правног промета и заштите трећих савесних стицаоца. У раду анализирамо ефекат дејства начела поуздања евиденције непокретности према (не)савесном стицаоцу од књижног власника; стицање од укњиженог супружника када заједничка својина није уписана на оба заједничара; ситуацију када је накнадно отпао основ стицања поништењем правног посла; ситуацију када је грешком или на основу фалсификованих исправа неко погрешно уписан као власник па отуђи ствар итд. Наше право не уређује изричито ове ситуације, па у потрази за *de lege ferenda* решењима анализирамо и решења ових питања у упоредном праву и судској пракси.

Кључне речи: Регистар непокретности, начело поуздања, уговорно стицање, савесност прибавиоца.

*lazic@prafak.ni.ac.rs

** Рад је резултат истраживања на пројекту „Одговорност у правном и друштвеном контексту“, који финансира Правни факултет Универзитета у Нишу, у периоду 2021–2025. године.

** Рад је саопштен на научном скупу „Право и друштвене вредности“ одржаном на Правном факултету у Нишу, априла 2023.

1. Увод

Начело поуздања у регистар непокретности односи се на податке правне евиденције непокретности, што обухвата „уписана права, правне чињенице и личне односе“ (Вукотић, 2012: 123–124). Односи се на све податке који се могу утврдити увидом у земљишнокњижну или катастарску евиденцију, а који се тичу самог власника, својине (влаштине), али и свих терета и ограничења везаних за одређену непокретност. Начело поуздања се не односи на фактичку евиденцију, односно податке техничког карактера који се односе на мере, положај и облик непокретности. Тако, у земљишнокњижној евиденцији бивше Краљевине Југославије, збирка катастарских планова садржи информативне податке о непокретности, те не подлеже начелу поуздања¹.

Тзв. ванкњижна права трећих лица, попут неевидентиране својине и ограничења својине (хипотека, службености, реални терети итд.) отежавају правни промет и чине га несигурним. Дејство ванкњижног стања наступа због примене правног принципа да се право може извести само од исправног правног претходника, тј. од стварног власника, а не само од књижног власника. Посебно је интересантна супростављивост начела поуздања општем правном принципу „да нико не може пренети на другог више права него што сам има“. „Nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet“ (Sec. Paulus. – D. 50, 17, 120. Stojčević, Romac, 1984: 314). Примена начела Nemo plus iuris... условљава да се рушењем права првог стицаоца изведеног од невласника, руше и права каснијих стицаоца, по принципу „домино ефекта“. „Тко није власник некретнине не може на другог преносити оно што нема, па ни онај тко је уписан у земљишној књизи...“ (Gavella у Gavella et al., св.1. 2007: 454). Ипак, проф. Gavella указује да ће „због заштите повјерења у правном промјету, располагање некретнином које учини невласник неистинито уписан као да је власник... (под претпоставкама предвиђеним законом) доводити до стјецања права власништва некретнине. Неће то бити преношење права власништва на темељу правног посла – резултат невласникова располагања туђом ствари наступат ће за стјецатеља на темељу закона“ (Gavella у Gavella et al. св.1. 2007: 455).

Начело поуздања је „носилац“ регистра непокретности јер обезбеђује сигурност правног промета. Са друге стране, немогуће је апстраховати чињеницу да неслагање књижног и ванкњижног стања права на непокретности не може бити решавано само у корист правне сигурности

1 §14 Закона о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига, Сл. новине Краљевине Југославије, Бр. 146 (1930).

правног промета применом начела поуздања, већ се мора водити рачуна и о најважнијем имовинском праву – праву својине (књижном или ванкњижном), као и о разлозима неслагања правног и фактичког стања, односно савесности ових лица.

Да ли су упис невластника у евиденцију непокретности и начело поуздања довољни да се чињеница различитог ванкњижног стања апстрахује? Које принципу – сигурности својине или сигурности правног промета дати предност? Какав правни значај има савесност прибавиоца у погледу ванкњижног стања? Шта обухвата савесност, односно какво понашање прибавиоца је потребно да се одржи претпоставка савесности? Ово су основна питања која ћемо разматрати у овом раду.

2. Начело поуздања – појам и дејство

Начело поуздања (поверења) је принцип на коме почивају све евиденције непокретности публикујући податке о правима на непокретности у јавним књигама – земљишна књига или катастар и гарантујући трећим (савесним) лицима правну сигурност ако су предузели одређене правне радње поуздајући се у податке из регистра непокретности. Начело поуздања се односи на правне податке из земљишнокњижног улошка, односно катастарске евиденције и начелно значи необоривост претпоставке њихове истинитости и потпуности, без додатних истраживања. Два су аспекта начела поуздања: истинитост – одређује се у позитивном смислу начела поуздања и потпуност – одређује се у негативном смислу њене садржине (В: Орлић, 1999: 332; Josipović у Gavella et al. св.1. 2007: 291). Позитивни аспект значи да је истинито све оно што је уписано, а негативни аспект да неуписана ванкњижна права правно не постоје. *Quod non est in actis (tabule), non est in mundo*. Чеге нема у списима (регистру), нема ни у свету. Дејство начела поуздања наступа од момента коначности уписа које није у поступку оспоравања (Лазић у: Ковачевић Куштримовић, Лазић, 2009: 328).

Позитивни аспект поуздања се отклања брисањем погрешног уписа, а негативни накнадним уписом (Лазић у: Ковачевић Куштримовић, Лазић 2009: 329). „Ако је земљишнокњижно стање непотпуно, усклађује се уписом изванкњижно стеченог права на некретности, односно брисањем престалог права. Ако је земљишнокњижно стање неистинито, усклађивање се спроводи правним лековима у земљишнокњижном поступку и тужбом за брисање“ (Абдић, 2016:116). Ово је решење по угледу на аустријски систем земљишних књига. У аустријском праву позитивни аспект начела поуздања је одложен до протеча рока за подношење брисовне тужбе. У

српском праву, „дејство начела потпуности наступају одмах по упису, а дејство начела истинитости наступа тек по протеклу рока у коме се упис може оспоравати, дакле када наступи фикција апсолутне тачности уписа“ (Цветић, 2015: 1025, 1026). Међутим, доношењем ЗДПК напуштена је брисовна тужба и предвиђена судска заштита у управном поступку. „Законодавац је прешао на систем у којем заштита поуздања наступа одмах по спровођењу погрешног уписа, уз извесна ублажавања посредством забележки које се тичу коначности, односно правоснажности уписа... наш законодавац се определио за систем у којем ће тек правоснажан упис моћи да буде основ за позивање на начело поуздања...“ (Живковић, 2022: 180). Претпоставка о тачности уписа је оборива правна претпоставка до момента када је могуће покренути поступак за исправљање погрешног уписа.

Дејство начела поуздања је у заштити савесног стицаоца од „штетних последица“, тј. да у ситуацијама када треће савесно лице стекне неко право на непокретности од нетачно уписаног власника, не може изгубити своје законито стечено право – поуздање у смислу истинитости уписа. Начело поуздања – у смислу потпуности уписа, штити савесно лице и од неуписаних терета (хипотека, службености...), тако што ће стећи право својине без ванкњижних терета. Поверење у материјалноправном смислу значи да је лице које је предузело неку правну радњу ослањајући се на земљишнокњижно стање заштићено од правног поретка, чак и када стварно стање одступа од евиденционог стања (Стојановић, 1987: 342; Лазић у: Ковачевић Куштримовић, Лазић, 2009: 329). Смисао начела поуздања је да штити савесног стицаоца управо када су подаци из земљишних књига нетачни – неистинити или непотпуни, омогућавајући сигурност правног промета. Према начелу поуздања, „оно што није уписано у земљишне књиге правно не постоји“ (Орлић, 1999: 332), односно као ванкњижно право не може имати дејство према трећим савесним лицима и не може угрозити њихово стицање права према стању из регистра непокретности. „Дакле, општи интерес је да се може очекивати од земљишне књиге да буде поуздана, те да се не сме довести у питање сигурност стицања“ (Тешановић, 2023: 103).

Међутим, у пракси је могуће да је упис нетачан (неистинит или непотпун), односно да је стварни власник, тзв. ванкњижни власник неко друго лице које није евидентирано (неуписани прибавилац, узупациони држалац некретнине, наследник) или да је непокретност у заједничкој својини више лица. Појам ванкњижне својине је претежно створила судска пракса (Стевановић, 2022: 383). Питање је до ког степена се треба држати принципа поуздања, односно претпоставке о истинитости и потпуности

уписа, а да то остане правично и целисходно. Најпре треба имати у виду да у упоредном праву постоје одређени изузеци на које не делује начело поуздања. Начело поуздања се не примењује на повериоца који иницира продају непокретности у извршном поступку (спречава се излучним захтевом); код стицања наслеђивањем; а у новијој аустријској доктрини и пракси – важи само за стицаоца на основу теретног² правног посла (Опширније, Живковић. 2022: 167).

Такође, дејство начела поуздања код стицања правним послом није безусловно, већ се темељи, по правилу, на савесности трећег лица као стицаоца права које се изводи од књижног власника. Начело поуздања штити само савесно лице које је закључило правни посао оправдано верујући у тачност података из регистра непокретности. Доследна примена начела поуздања, без обзира на савесност, не би водила довољно рачуна о негативним последицама таквог принципа – могућим незаконитостима у правном промету и правној сигурности власника. Зато се чини да је мера за рангирање принципа *Nemo plus iuris* и принципа поуздања у књижно стање регистра непокретности, односно за решавање колизије стицаоца од књижног власника и ванкњижног власника, а уједно и услов за дејство начела поуздања – савесност поступања прибавиоца права који се позива на начело поуздања.

Савесно лице је лице просечне пажљивости које није знало, нити је према околностима случаја могло знати да се књижно стање из регистра непокретности и ванкњижно стање не подударују. Савесност мора да постоји најкасније до тренутка подношења захтева за упис стеченог права. Савесност као обавезна додатна претпоставка примене начела поуздања се у нашој правној теорији и пракси не оспорава. Међутим, нису јединствена схватања шта савесност обухвата, односно до које мере прибавилац својине или другог стварног права треба да проверава тачност уписа, односно да испитује ванкњижно стање права на непокретности. Зато се намеће питање где су „границе“ (мера) начела поуздања, те ко је одговоран у случају нетачног уписа и наступелих штетних последица. Шта ако је дошло до промене власничких и других података, нпр. на основу наслеђивања, одлуком јавног бележника, суда или другог органа, или стицањем права непосредно на основу закона (одржај, плодуживање), а те промене нису укњижене у моменту савесног стицања права.

Код процене савесности важно је одредити „меру“ колико прибавилац треба да проверава књижно стање. „Према ставу судске праксе, код процене

2 По ЗПКУН начело поуздања делује према сваком савесном стицаоцу права на основу правног посла, без обзира на теретност.

савесности прибавиоца права цени се „објективно мерило, пажња просечног човека одређене средине“ (Мутапчић, Бркић, 2015: 22). У немачкој правној теорији и судској пракси, савесност се претпоставља, али се цени само према земљишнокњижном стању (Тешановић, 2023: 107). Новим прописима у Републици Хрватској прихвата се начело поуздања, тако што се сматра да „за савесност трећег лица није нужно активно истраживање ванкњижног стања... тако да законодавац од савесних стицалаца захтева познавање земљишнокњижног и непознавање поседовног стања некретнина, под условом да ово непознавање није последица грубе непажње“ (Мутапчић, Бркић, 2015: 25). Слично решење је предвиђено и у новом праву Федерације БиХ и Републике Српске. У швајцарском и аустријском праву се такође не тражи за савесност да је стицалац истраживао и ванкњижно стање. „Ипак, ако постоји сумња у истинитост и потпуност земљишне књиге..., или ако је то уобичајено у правном саобраћају, стицалац ће морати да истражује и ванкњижно стање како би остао савестан у смислу правила о заштити поуздања“ (Живковић, 2020: 170).

Свакако постоји дилема о „граници“ разумне мере, до које стицалац својине, хипотеке, плодуживања на непокретности итд., треба да истражује ванкњижно стање, да би одржао обориву претпоставку савесности или је само довољна провера књижног стања. Такође, постоји и схватање, наведено из аустријског права, да се ванкњижно стање проверава „само код службености, док ће код својине, а нарочито хипотеке увид у стање у регистру бити довољан“ (О томе, Живковић, 2022: 170). Сматрамо да се ова правила о истраживању савесности морају примењивати једнако код стицања свих стварних права – посебно својине, али и службености, хипотеке, права грађења итд., а да одређене околности захтевају и проверу ванкњижног стања.

Примена начела поуздања, као темеља евиденције непокретности, представља јавни интерес, али он се базира на систему тачног, ажурног и прецизног вођења регистра непокретности. Да ли је претпоставка о тачности правних података у корист трећег савесног стицаоца увек необорива, односно науштрб савесног ванкњижног власника? Сматрамо да треба бити опрезан у заузимању изричитог става. Постојање великог броја неслагања између књижног и ванкњижног стања не треба да се реши безусловним дејством начела поуздања и претпоставком тачности уписаног стања, због сигурности правног промета, а науштрб законитог ванкњижног власника. Често је и ванкњижни власник савестан, а притом је и титулар најважнијег имовинског права – права својине.

Судска пракса бивше државе СФРЈ, истина у условима неразвијене евиденције непокретности, заузела је став да „начело поверења као такво ипак није довољно, те се захтева испитивање ванкњижног стања, па се сматрало да је ово начело суштински толико ограничено и условљено, да практично и не постоји“ (Абдић, 2017: 101). У судској пракси се наглашава значај савесности стицаоца права настао на основу провере не само података из регистра непокретности, већ и на основу провере и других ванкњижних (фактичких) података уобичајених за стицаоца непокретности. Нпр. сматра се да је уобичајено понашање прибавиоца непокретности да провери ко је у државини (поседу) непокретности коју прибавља (нпр. куће или стана), и ако то није продавац, у каквом су правном односу. Такође, да ли је предмет продаје у заједничкој својини супружника ако је преносилац у брачној или ванбрачној заједници живота, због законске претпоставке о заједничкој својини, иако је непокретност уписана као искључива својина преносиоца и др. У међувремену, регистар непокретности је постао знатно тачнији и потпунији на просторима бивше Југославије, па је и начело поуздања, као његов важан чинилац, добило на значају.

Чињеница је да нема ефикасне евиденције непокретности без дејства начела поуздања, што свакако правна теорија и пракса, а ни законодавац, не жели. Али, равнотежа интереса мора бити одржана. Јавни регистар катастарске, као и земљишнокњижне евиденције, треба да омогући тачност (истинитост и потпуност) евиденције свих права везаних за непокретност и да пружи сигурност правног промета свим лицима. Да би то остварило, неопходно је да уписи буду ажурни и тачни, што је у неким земљишнокњижним правима и постигнуто (Немачка, Аустрија, Швајцарска...). Међутим, поређење ових земљишнокњижних стања и нашег стања катастра евиденције није реално, јер ажурност није на истом нивоу. Неажурност, неистинитост и непотпуност уписа у српској катастарској евиденцији непокретности је још увек пристуна у мери да не може да обезбеди доследну примену начела поуздања, а посебно без тражења савесности у ширем смислу. Сматрамо да судовима не треба законом искључити могућност да испитују савесност стицаоца и на основу провере ванкњижног стања када је у тачност (истинитост или потпуност) регистра непокретности постојала оправдана сумња.

У праву Србије се прихвата начело поуздања које делује према трећим савесним лицима, мада постоји законска недоследност. По Закону о државном премеру и катастру (у дањем тексту: ЗДПК): „Подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности су истинити и

поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања³. На први поглед, по слову закона, начело поуздања штити сваког стицаоца, без обзира на савесност. Проф. Цветић сматра да, иако ЗДПК то не предвиђа, да је и по њему потребно утврђивати савесност и да је за другачије схватање законодавац требало да одредбу допуни јасним ставом „да се недостатак добре вере, односно несавесност не може приговорити никоме само из разлога што није истраживао фактичко (ванкњижно) стање“ (Цветић, 2015: 1029). Проф. Планојевић такође сматра да се савесност подразумева, „јер правни поредак штити само понашања која нису противна начелу савесности и поштења“ (Планојевић, 2012: 176). Остаје чињеница да ЗДПК није заузео јасан став да ли је савесност додатни критеријум и услов дејства начела поуздања.

По новом Закону о поступку уписа у катастар непокретности и водова (у даљем тексту: ЗПУКНВ) дата је нешто другачију формулацију овог начела. Најпре, уместо термина „истинити и поуздани“ користе се изрази „истинити и потпуни“, што је исправна терминологија за начело поуздања. Међутим, основна разлика је што закон наводи да штетне последице свог поуздања не може да трпи само савесно лице. „Начело поуздања, подразумева да су подаци уписани у катастру истинити и потпуни и да савесно лице не може сносити штетне последице због тог поуздања“⁴. Суштина захтева савесности је да ће само савесном прибавиоцу моћи да користи начело поуздања. ЗПУКНВ је *lex specialis* у односу на ЗДПК.

ЗПУКНВ-ом није одређен обим савесности, односно да ли обухвата само књижно стање без потребе провере и ванкњижног стања. У ширем смислу, начело савесности обухвата и обавезу провере и ванкњижног стања права на непокретности. Ово решење је у складу са прихваћеним ставовима судске праксе, а уже схватање би обухватало само проверу књижног стања, што би захтевало прецизно законско ограничење. Проф. Живковић указује да доследна примена начела поуздања дозвољава савесно стицање стварних права на непокретности од невласника који је погрешно уписан као власник, и да се на ово начело могу позивати само књижни, а не и ванкњижни стицаоци (Живковић, 2020: 163). Такође, залаже се за прихватање става из аустријске судске праксе да начело поуздања може користити само савесном стицаоцу који стварно право на непокретности стиче теретним правним послом и то без терета (приватноправних) који у моменту стицања нису били уписани у катастар непокретности (Живковић, 2020: 167–168, 181).

3 Чл. 63 Закона о државном премеру и катастру, Сл. гласник РС, Бр. 72 (2009).

4 Чл. 3 тач. 4 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, Сл. гласник РС, Бр. 41 (2018).

У нашим условима постојања склоности ка избегавању пореза неуписивањем промета и непостојањем развијене правне свести о значају уписа, упис је оправдано обавезан по закону, у складу са начелом официјелности⁵. „Смисао наведеног правила је да право својине (и остала права на непокретностима) може бити уписано у катастар без изјаве воље, па чак и против воље прибавиоца“ (Орлић, 2000: 47). Такође, начело уписа означава да се „својина и друга стварна права на непокретностима и водовима стичу, преносе и ограничавају уписом у катастар, а да престају брисањем тог уписа, те да се само у случајевима одређеним законом, својина и друга стварна права на непокретностима и водовима могу стећи и пре уписа у катастар, али да и тада тек уписом производе правно дејство према савесним трећим лицима“⁶.

Само у таквим условима, дејство начела поуздања омогућава да катастар непокретности постане база података корисна свима – од појединаца и привредних друштава до јавне власти. Међутим, уз чињенице о постојању одређеног броја незаконитости код уписа потврђене правоснажним одлукама и непостојања потпуне ажурности и тачности уписа, тешко је безусловно прихватити начело поуздања, а не запитати се о могућим штетним последицама. Зато је захтев савесности – савесност у ширем смислу, који захтева поред испитивања књижног стања и проверу ванкњижног стања у одређеним околностима, мера наших прилика и иде у прилог правне сигурности и стицања јавног поверења у катастар.

Међутим, новија правна теорија је недвосмислено става да из разматрања савесности треба законом искључити обавезу испитивања и ванкњижног стања, како је то учињено и у немачком, хрватском и праву Федерације Бих и Републике Српске (Планојевић, 2012: 176). Неспоран је предлог да би се ради раскида са постојећом праксом морало законом изричито предвидети да се „недостатак добре вере, односно несавесност не може приговорити никоме само из разлога што није истраживао фактичко (ванкњижно) стање (Цветић, 2009:130). Тако и проф. Живковић, уз захтев да се ради о стицању теретним правним пословима и „ако према околностима не мора да зна да је стање у катастру неистинито или непотпуно“ (Живковић, 2022: 181).

Сматрамо да је потребно опрезно проценити, због стања тачности евиденције у српском катастару, када треба доследно применити начело

⁵ Чл. 3 тач. 2 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, Сл. гласник РС, Бр. 41 (2018).

⁶ Чл. 3. ст.1. тач. 1 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, С. гласник, Бр. 41 (2018).

поуздања и искључити могућност судова да испитују савесност према ванкњижном стању права на непокретностима. Свакако, такву могућност треба задржати увек када за то постоје нарочито оправдане околности, као у аустријском праву. Можда је у почетку примене начела поуздања корисно формирање фонда за обештећење савесних ванкњижних власника. У наставку рада се додатно бавимо мером истраживања савесности стицаоца.

3. Начело поуздања и мера савесности код уговорног стицање својине и других стварних права

Питање дејства принципа поуздања је посебно актуелно код уговорног стицања својине, али и других стварних права на непокретностима (хипотеке, службености и др.) од књижног власника. Како утврдити садржај правног стандарда „разумне мере“ савесности? Да ли треба и до које мере стицалац да проверава ванкњижно стање да би очувао претпоставку савесности? Најпре ћемо указати на значај начела савесности код једног сродног случаја – вишеструке продаје непокретности, на коме је оно изграђено.

У судској пракси бивше Југославије, код вишеструке продаје непокретности од стране несавесног а књижног власника, разматрана су питања – када несавесни укњижени власник исту непокретност прода више пута или прода једном лицу, а конституише хипотеку за друго лице – коме дати предност. Захтев за испитивање савесности стицаоца постављен је Закључком⁷ судова из 1996, у погледу решавања колизије стицаоца код вишеструке продаје исте непокретности од несавесног власника, тако што укњижени каснији купац има предност у односу на раније прибавиоце само ако је савестан, тј. није знао, нити је могао знати за претходне преносе својине. „Савесност се, код стицања својине на непокретностима, у околностима које су код нас постојале, због нетачне и непотпуне евиденције непокретности, схватала строжије. Стицалац своју савесност није могао оправдати само позивом на поуздање у апсолутну тачност уписа у јавним књигама⁸, чиме је коригован принцип приоритета и поуздања у земљишне

7 Закључак са саветовања грађанских и грађанско привредних одељења Савезног суда, републичких и покрајинских врховних судова и Врховног војног суда, Билтен судске праксе, Врховни суд Србије, Бр. 3 (1987).

8 „Савестан купац непокретности је лице које поред поуздања у земљишне књиге утврди и стање посуда непокретности. Само поуздањем у земљишне књиге и уписом права својине купљене непокретности у земљишне књиге, купац није јачи у праву насупрот ранијем стицаоцу коме је непокретност на основу правоваљаног посла предата у посед, а право својине није укњижио у земљишне књиге.“ Решење Врховног суда Југославије, Рев. 315/73, од 26. 12. 1973.

књиге“ (Крстић, 2012: 212). Начелно, стицалац се није сматрао савесним ако поред увида у земљишне књиге није извршио и проверу вакњижног стања (ко је држалац, у ком својству итд.). Судови су полазили од логичне претпоставке да онај ко купује непокретност (стан, кућу, земљиште) или конституише хипотеку или друго стварно право, проверава предметну некретнину и статус држаоца. „Чињеница да је неком купцу некретнина већ била предата у посед, чинила је савесност потоњег купца тешко могућом и додатно дестабилизирала земљишну књигу“ (Повлакић, 2014: 42). Зато се код неких правних теоретичара сматрало да је начело поверења у земљишне књиге практично напуштено (Станковић/Орлић, 1993: 334; Опширније, Повлакић, 1999: 255). Начелним ставом ВС Србије... „није се резоновало у правцу могућности стјецања на темељу начела повјерења, већ су судови у случају погрешних и неваљаних земљишнокњижних уписа примењивали начело да нико не може на другог пренети више права него што сам има. Ово начело и стјецање права својине на темељу повјерења у земљишне књиге међусобно се искључују...“ (Повлакић, 2014: 42).

Сматрамо да је у праву Србије, с обзиром на стање катастарске евиденције, у случају када је својина прибављена од лица које је књижни, а не и ванкњижни власник, када посебне околности наводе на сумњу у тачност уписа, потребна провера не само књижног, већ и ванкњижног стања својине (или другог права које се изводи из својине). Прибавилац треба, с обзиром на околности случаја, а према стандарду поступања разумног човека просечне пажљивости, да није могао довести у питање књижну својину. Применом начела савесности у овом ширем смислу, даје се правичан третман односа два, једнако важна правна принципа – начела гаранције својине сваког власника (књижног или ванкњижног) и начела сигурности правног промета. Начелно, уобичајено поступање, захтева да сваки прибавилац провери чињеницу ко је укњижен као власник, али и ко је држалац непокретности и ако то није продавац – у ком су правном односу држалац и укњижени власник. Правне аргументе можемо најбоље пронаћи у судској пракси насталој према конкретном чињеничном стању и законодавству.

У новијем праву Републике Хрватске и Федерације БиХ је заузет другачији став, а на основу промене законодавства. Врховни суд Федерације БиХ је у својим одлукама признао могућност „стецања права власништва и других стварних права на темељу повјерења у земљишне књиге, а тиме и могућност да треће савјесно лице стекне одређено право и на темељу нетачне земљишне књиге“ (Повлакић, 2014: 41). У раду проф. Повлакић се анализирају два случаја из судске праксе. У једном је земљишнокњижни власник zaloжио некретнину након што је власништво некретнине

стечено ванкњижно одржајем, што ће бити тема другог дела овог рада. У другом случају се радило о сукцесивним преносима једне некретнине, при чему је након више година поништен први пренос некретнине, те да ли треба поништити све накнадне уписе и успоставити првобитно земљишнокњижно стање.⁹ Оба питања се односе на дејство начела поуздања у правно стање евиденције непокретности – земљишна књига или катастар. Судови су одлучивали пре доношења нових прописа из ЗЗК ФБиХ и ЗСП ФБиХ за стицање трећег савесног лица.

Доношењем Закона о стварним правима Федерације БиХ, а такво је и решење у Републици Српској, „изричито је регулирано питање стицања права на некретнинама на темељу начела повјерења у земљишне књиге. Ово је питање материјалног стварног права па је његово позиционирање у стварном, а не у земљишнокњижном праву, исправно“ (Повлакић, 2014: 42.). Према одредби чл. 55 Закона о стварним правима ФБиХ, земљишна књига истинито и потпуно одражава чињенично стање, па ко у доброј вјери поступа са повјерењем у земљишне књиге, не знајући да оно што је у њих уписано није потпуно или да је различито од ванкњижнога стања, ужива у погледу тога стицања заштиту према одредбама закона (Повлакић, 2014: 44). Ове одредбе треба шире тумачити, тако да се начело поверења сходно примењује и на стицање других стварних права, „ако законом није другачије одређено или ако нешто друго не произилази из њихове природе“¹⁰. То значи да онај ко поступа у „доброј вери“ може стећи не само власништво, већ и друга стварна права од особе која је погрешно уписана као власник или власник без терета. Овакво правило би требало у будућности лишити суд свих дилема, без обзира да ли су се наведена стицања десила пре доношења закона, односно након 6. марта 2014. године као дана почетка примене ЗСП ФБиХ (Повлакић, 2014: 44).

Закон о стварним правима ФБиХ даје и дефиницију савесности: „Стицалац је био у доброј вјери ако у тренутку склапања правног посла, а ни у тренутку кад је захтијевао упис, није знао нити је с обзиром на околности имао довољно разлога посумњати у то да ствар припада отуђиоцу“¹¹. Посебно је битна одредба према којој се недостатак добре вере не може пребацити

9 Проф. Живковић анализира став из аустријске доктрине, да „једном савесно стечено право је коначно стечено и може се даље пуноважно пренети („четвртм“) лицу које је било несавесно у погледу уписа у које се поуздало савесно треће лице, осим у случају преваре (Живковић, 2022: 170 и нап. 442).

10 Чл.1 ст. 3 Закона о стварним правима Федерације БиХ, „Službene novine Federacije BiH“, Бр. 66 (2013).

11 Чл. 55 ст. 2 Закона о стварним правима Федерације БиХ, „Službene novine Federacije BiH“. Бр. 66 (2013).

никеме „само из разлога што није истраживао изванкњижно стање“¹². Добра вера је очувана уколико терети или ограничења нису били уписани у тренутку стицања, нити је из земљишних књига било видљиво да је затражен њихов упис, осим ако законом није другачије одређено¹³.

Начело поверења у земљишне књиге, нешто раније, прихвата и хрватско законодавство, како прописима о стварном праву (Закон о власништву и другим стварним правима из 1997¹⁴) тако и Законом о земљишним књигама. Ове законске одредбе су уведене управо из разлога да би се означио прекид са судском праксом која је предност давала ванкњижном (фактичком, поседовном) стању, а да би се побољшао положај трећих савесних лица (Абдић, 1916: 108). Иако је доследна примена начела поуздања у хрватском праву одлагана, коначно је недвосмислено прихваћена претпоставка савесности стицаоца која не захтева и истраживање ванкњижног стања¹⁵. Овакво решење сматрамо оправданим код високог процента потпуности и тачности евиденције непокретности, осим ако се ради о превари или другим посебним околностима које су указивале на сумњу у тачност регистра.

У српском праву, захтев савесности поступања прибавиоца, подразумева проверу још једне чињенице – да ли се можда не ради о заједничкој својини супружника или ванбрачних партнера, односно да ли продавац може самостално отуђити непокретност с обзиром на законску фикцију заједничке својине у корист супружника и ванбрачних партнера. „Сматра се да је упис извршен на име оба супружника и када је извршен на име само једног од њих, осим ако након уписа није закључен писмени споразум супружника о деоби заједничке имовине односно брачни уговор, или је о правима супружника на непокретности одлучивао суд“¹⁶. Ова претпоставка, иако критикована јер подрива начело поуздања катастарске евиденције и сигурног правног промета, има важну улогу у заштити положаја супружника који није уписан као заједничар, иако

12 Чл. 55 ст. 3 Закона о стварним правима Федерације БиХ, „Službene novine Federacije BiH“. Бр. 66 (2013).

13 Чл. 56 ст. 2 Закона о стварним правима Федерације БиХ, „Službene novine Federacije BiH“. Бр. 66 (2013).

14 Чл. 115, ст. 4; 122–125 Закона о власништву и другим стварним правима Хрватске, Народне новине. Бр. 91 (1996) до бр. 94 (2017).

15 Чл. 8 ст. 3 Закона о земљишним књигама Хрватске, Народне новине. Бр. 83 (2010) и Бр. 128 (2022).

16 В. чл. 176 ст. 2 Породичног закона, Сл. гласник РС. Бр. 18 (2005).

је непокретност стечена у брачној или ванбрачној¹⁷ заједници. И данас ова ажурност није постигнута у катастарској евиденцији, што ствара доста проблема. Заједничком имовином супружници управљају и располажу споразумно, те да је за „пуноважност акта располагања нужна сагласност оба титулара“ (Чубриловић Стаменић, 2022: 54). По Породичном закону, заједничка имовина супружника је имовина коју су стекли радом током трајања заједнице живота и пошто су удели неопредељени, заједничком имовином могу управљати и располагати само заједнички, односно споразумно¹⁸. Једнострано располагање би повлачило ништавост правног посла, што значи да треће савесно лице не ужива заштиту позивањем на начело поуздања, с обзиром да се фингира да је упис заједничке имовине извршен на име оба супружника, иако је уписан само један супружник (Р. Цветић, 2016б: 827).

Међутим, да ли је овакво дејство оправдано према трећим савесним лицима. „По мишљењу др Тешановић, „интерес супружника заједничара... не сме бити испред интереса промета и интереса савесних трећих лица... У сваком конкретном случају потребно је утврдити да ли је стицалац поступао са дужном пажњом, али сматра да стицалац није дужан да истражује ванкњижно стање непокретности, те да проверава да ли је упис истинит и потпун“ (Тешановић, 2023: 247, 248).

Врховни суд Србије заузео је следећи став: „Претпоставља се да, када брачни друг који је укњижен у земљишним књигама као искључиви власник заједничке непокретности у току трајања брачне заједнице закључи уговор о продаји непокретности или неки други правни посао, да то чини уз изричиту или прећутну сагласност другог брачног друга, који пак може доказивати да такве сагласности није било“¹⁹. Свакако, оштећени супружник би могао доказивати да се чињеница заједничке имовине била позната другом сауговорачу, па и банци, и да су они поступали несавесно. Подржавамо став да је за савесност сауговорача (најчешће банке) довољна провера уписаног стања у јавном регистру, без обавезе провере брачног статуса и статуса заједничке имовине и да у овом случају предност треба дати начелу поуздања у катастар (Тако и Стошић, 2017: 141), осим када

17 По чл. 191 Породичног закона: „На имовинске односе ванбрачних партнера сходно се примењују одредбе овог закона о имовинским односима супружника“. Сл. гласник РС. Бр. 18 (2005).

18 Чл. 171 и 174 Породичног закона, Сл. гласник РС. Бр. 18 (2005).

19 Решење Врховног суда Србије, Рев. 870/90 од 26. 12. 1990. године, https://www.paragraf.rs/100pitanja/porodica/nistavost_ugovora_o_kupoprodaji_nepokretnosti_u_situaciji_kada_jedan_supruznik_raspolaze_u_celosti_zajednickom_imovinom_bez_saglasnosti_drugog_supruznika.html

постоје околности које доводе у сумњу упис. Тако, уколико је неукњижени заједничар благовремено писмено упозорио банку на статус некретнине и изјавио неслагање са залагањем некретнине, односно да предметна непокретности не може бити заложена без сагласности свих заједничара, банка не може да се третира као савестан стицалац, иако се укњижила пре покретања спора и стављања забележбе спора. У том случају начело поуздања не сме да има предност у односу на заштиту имовинских интереса супружника и треба спречити несавесно и незаконито поступање сваког лица. Овде треба водити рачуна и о савесности супружника који накнадно оспорава упис права, нпр. хипотеке на заједничкој непокретности уписаној на име једног супружника. Савесном неуписаном супружнику остаје излучни захтев у фази извршења, осим ако је савестан прибавилац стекао хипотеку поуздајући се у књижно стање.

Посебно је питање грешке у катастру, случајне или намерне, која је користила савесном стицаоцу, а штетила ванкњижном власнику. Сматрамо да по принципу објективне одговорности – одговорности без обзира на кривицу, држава треба да оштећеном лицу надокнади штету наступелу због нетачности уписа услед грешке или намерне или из грубе непажње радника катастра, уз могућност регресирања од одговорних лица у катастру. Свакако, јачање поверења у регистар непокретности је могуће и посебном законском одредбом да ће последице накнаде штете према ванкњижном власнику које су наступиле због незаконитог уписа и дејства начела поуздања према савесном стицаоцу, сносити држава, јер је катастар управни орган од јавног интереса. Такође, сматрамо да би поверење у земљишнокњижну евиденцију, коју је Србија напустила и прихватила јединствену катастарску евиденцију, било веће из више разлога (В. Орлић, 2000: 23), али посебно због предности судске надлежности код уписа и брисања, у односу на надлежност управних органа који воде катастарску евиденцију, допринела јачању начела поуздања и општег поверења у регистар непокретности.

4. Закључак

Начело поуздања у регистар непокретности, било земљишна књига или катастар, је опште прихваћено начело без кога нема функционисања регистра као јавне књиге и сигурности правног промета. Начело поуздања значи да сва права и чињенице уписане у регистар непокретности постоје (истинитост), односно да све оно што није уписано у регистар не постоји (потпуност). Последица тога је да је савестан стицалац, тј. стицалац који је у доброј вери користио податке из регистра, правно заштићен од штетних

последица у погледу стечених права када се успостави да преносилац није био власник, неограничени власник или искључиви власник. Савесно је оно лице које није знало, нити је с обзиром на околности закључења уговора имало оправдане разлоге да посумња да оно што је уписано у регистар непокретности није тачно (истинито или потпуно). Савесност треба једнако ценити и за физичка и за правна лица.

Разлика у развојном путу начела поуздања је што се у ажуријим системима евиденције, а од скора, барем по закону, ту спадају и земљишне књиге Републике Хрватске и Федерације БиХ (и Републике Српске), по угледу на развијени немачки и аустријски систем земљишних књига, недостатак добре вере, тј. савесност не може приговорити никоме само из разлога што није истраживао ванкњижно стање. Међутим, није све ишло тако глатко и примена ове законске одредбе у хрватском праву је одлагана, а у ФБиХ прихваћена тек од 2014. године.

Да би било који облик регистра непокретности могао егзистирати мора почивати на начелу поуздања, а да би последице овог начела биле правичне, стање регистра мора достићи висок проценат тачности података (потпуност и истинитост правне евиденције). Начело поуздања је битно због великог значаја правног промета за привредни развој друштва. Иако начело поуздања дејствује и добија на значају када је стање регистра непокретности непотпуно или неистинито, динамичан робно-новчани промет управо захтева потпуност и тачност садржине правне евиденције. У супротном би произвело штетне последице. Због могућности да то није увек тако, обавезна претпоставка дејства начела поуздања је савесност прибавиоца. Разлика је у мери савесности – тражење провере само књижног стања (Немачка, Швајцарска, онедавно Хрватска и ФБиХ), или савесност у ширем смислу која обухвата и проверу ванкњижног стања (Република Србија). Можда је најправичније прво решење, које допушта и проверу ванкњижног стања у посебним околностима.

Јавни регистар катастарске, као и земљишнокњижне евиденције, треба да омогући потпуност и тачност евиденције свих права везаних за непокретност и да оствари јавни интерес – сигурност правног промета свим лицима због свог јавног и лако доступног карактера. Зато је неопходно да уписи буду ажури и тачни, а у нашим условима постојања склоности ка избегавању пореза неуписивањем промета и непостојањем развијене правне свести о значају уписа, упис је оправдано обавезан. Такође, савесност је оправдани коректив овом начелу, а у судској пракси Србије је још увек, под одређеним околностима, потребно истраживати и ванкњижно стање права на непокретностима. Сматрамо да доследна

примена начела поуздања без могућности испитивања ванкњижног стања у српском праву мора да буде одложена до завршетка процеса стварања потпуне и истините евиденције непокретности и јачање поверења у систем евиденције. Чак и када буде недвосмислено уређена законом, треба допустити могућност да се због нарочитих околности захтева и испитивање ванкњижног стања.

Да резимирамо: начело поуздања – да; оно, *de lege ferenda*, треба да подразумева само испитивање књижног стања, али ако околности случаја доводе у сумњу тачност евиденције, мора обухватити и испитивање ванкњижног стања. Такође, суд мора имати законску могућност да код процене савесности утврди да ли је, због посебних околности, требало проверити и ванкњижно стање. Сматрамо да би напуштени систем земљишнокњижне евиденције и надлежност суда за вођење регистра више допринели општем поверењу у регистар непокретности, а тиме и начелу поуздања.

Литература и извори

Abdić, A. (2017). Načelo povjerenja u zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini, Zagrebačka pravna revija, 1, 97–124. <https://hrcak.srce.hr/file/289262>

Вукотић, В. Ј. (2012). Стицање земљишнокњижних права уписом у јавне регистре, докторска дисертација, Правни факултет Универзитета у Београду, <https://nardus.mpn.gov.rs/bitstream/handle/123456789/2594/Disertacija.pdf>

Gavella, N., Josipović, T, Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z. (1998). Stvarno pravo, Zagreb, Narodne novine.

Ковачевић Куштримовић Р., Лазих М. (2009). Стварно право, Ниш, Пунта.

Крстић, Н. (2012). Узастопно отуђење непокретности на основу уговора о доживотном издржавању и других правних послова. Зборник Правног факултета у Нишу, 60 (LX). 207–225.

Мутапчић, Х., Бркић, Е. (2015). Улога и значај начела савјесности у процесу реформе земљишнокњижног права, Зборник радова Правног факултета у Тузли, бр. 1. 8–40. http://pf.untz.ba/dokumenti/casopisi/2015/zbornik_1_clanak_1.pdf

Орлић, М. (2000). Увођење и обнављање земљишних књига, (Предлог за најпогоднију врсту јавних регистара непокретности у Србији за XXI век), Анали Правног факултета у Београду, тематски број, 6–58. https://anali.rs/xml/200-/2000c/2000-1-6c/Anali_2000-1-6c-01.pdf

Планојевић, Н. (2012). **Начела катастра непокретности у Србији и Републици Српској**, Правна ријеч, Бања Лука, 32. 165–180.

Повлакић, М. (2014). Начело повјерења у земљишну књигу у најновијој пракси Врховног суда Федерације БиХ, Нова правна ревија, часопис за домаће, њемачко и европско право, 1. 41–50. <https://portalfo2.pravosudje.ba/vstvfo-api/vijest/download/28348>

Повлакић, М. (1999). Улога савјесности код вишеструког отуђења исте непокретности и предстојећа реформа земљишнокњижног права“, Годишњак Правног факултета у Сарајеву, XLII 255–264.

Станковић, О., Орлић М. (1993). Стварно право, Београд, Службени лист СРЈ.

Стојановић, Д. (1987). Стварно право, Београд, Службени лист СФРЈ.

Стевановић, Д. (2022). Ванкњижна својина, Хармониус, 383–411. <https://www.harmonius.org/wp-content/uploads/2023/03/Pages-from-HARMONIUS-2022-17.pdf>

Stojčević, D., Romac, A. (1984). *Dicta et regulae iuris*, Београд, *Savremena administracija*.

Стошић С. (2017). Обезбеђење потраживања заснивањем заложног права на непокретности, докторска дисертација, Београд, <https://nardus.mpn.gov.rs/bitstream/id/61689/Doktorat>

Тешановић, Ј. (2023). Правни значај уписа у регистар непокретности, докторска дисертација, Правни факултет Универзитета у Новом Саду, Нови Сад, 2023. [https://www.cris.uns.ac.rs/DownloadFileServlet/javniUvid168327713320059.pdf;jsessionid=A1C58BF84AAB8D01FED588D8411670E0?controlNumber=\(BISIS\)130097&fileName=168327713320059.pdf&id=21689](https://www.cris.uns.ac.rs/DownloadFileServlet/javniUvid168327713320059.pdf;jsessionid=A1C58BF84AAB8D01FED588D8411670E0?controlNumber=(BISIS)130097&fileName=168327713320059.pdf&id=21689)

Цветић, Р. (2015). Домашај начела уписа и начела поуздања у катастар непокретности у нашој судској пракси, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 3, 1017–1036.

Цветић, Р. (2009). Савремена евиденција непокретности, Нови Сад, „ЗД+ Београд“.

Цветић, Р. (2019). Развојни пут начела обавезности уписа у катастар непокретности и његово „ново рухо“ у *Liber amicorum* Владимир Водинелић. Београд. 47–59

Чубриловић Стаменић, Б. (2022). Примјена начела поуздања у катастар непокретности на режим (ван)брачне тековине у Нацрту Породичног Закона

Републике Српске, *Harmonius*. 50–70. <https://www.harmonius.org/wp-content/uploads/2023/03/Pages-from-HARMONIUS-2022-03.pdf>

Живковић, М. (2019). Вишеструко отуђење непокретности једног преносиоца, *Liber amicorum Владимир Водинелић*, Београд. 505–519

Живковић, М. (2022). *Право регистара непокретности*. Београд: Универзитет у Београду – Правни факултет.

Закон о државном премеру и катастру, „Сл. гласник РС“, 2009. бр. 72; 2010 бр. 18; 2013 бр. 65; 2015 бр. 15 – одлука УС, 2017 бр. 47 – аутентично тумачење; 2017 бр. 113 – др. закон; 2018 бр. 27 – др. закон; 2018 бр. 41 – др. закон и 2020 бр. 9 – др. закон. https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_drzavnom_premeru_i_katastru.html

Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова, „Сл. гласник РС“, 2018 бр. 41; 2018 бр. 95; 2019 бр. 31; 2020 бр. 15. <https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-postupku-upisa-u-katastar-nepokretnosti-i-vodova.html>

Закону о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига, 18. мај 1930, <https://www.uzzpro.gov.rs/doc/biblioteka/bib-propisi/opsti-propisi/22-Zakon-o-unut-uredjenju-z-knjigama.pdf> или http://demo.paragraf.rs/demo/combined/Old/t/t2005_03/t03_0114.htm

Закон о земљишним књигама, *Narodne novine Републике Хрватске*, 1919, бр. 63 и 1922. бр. 128. <https://www.zakon.hr/z/103/Zakon-o-zemlji%C5%A1nim-knjigama>

Закон о земљишним књигама Републике Српске, „Сл. гласник РС“, 2003. бр. 67; 2004, бр. 46; 2005 бр. 109; 2008 бр. 119. http://www.podaci.net/_gBiH/propis/Zakon_o_zemljisnim/Z-zkniga03v0367-08B9.html

Закон о власништву и другим стварним правима, *Narodne novine Републике Хрватске*, 1996, бр. 91, 2017. бр. 94. <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>

Закон о стварним правима ФБиХ «Службене новине Федерације БиХ», број 66/13 (28. 8. 2013), https://advokat-prnjavorac.com/zakoni/Zakon_o_stvarnim_pravima_FBiH.pdf

Закључак са саветовања грађанских и грађанско привредних одељења Савезног суда, републичких и покрајинских врховних судова и Врховног војног суда, Билтен судске праксе, Врховни суд Србије, 1987, бр. 3, https://www.vk.sud.rs/sites/default/files/files/Bilteni/VrhovniSud/bilten_2008-3.pdf

Miroslav Lazić, LL.D.,
Full Professor,
Faculty of Law, University of Niš
Republic of Serbia

THE PRINCIPLE OF TRUST IN REAL ESTATE RECORDS AND CONTRACTUAL ACQUISITION OF PROPERTY FROM THE REGISTERED OWNER

Summary

Under the so-called causal tradition system governing the transfer of property, in order to acquire property rights on immovable property under the contractual acquisition rules, the acquirer first has to conclude a legally valid contract with the real estate owner, and then enter the acquired property into the Real Estate Cadastre. The acquisition of the ownership right will not occur in case the registration was made on the basis of an invalid contract or in case the contract has been concluded with a non-owner (which is determined only after the registration). If the acquirer had disposed of the acquired right before the contract was cancelled, the right to acquire ceases to exist for all subsequent acquirers. Nevertheless, due to the legal effect of the principles of trust and security of legal transactions, a conscientious (bona fide) third party remains the owner or the holder of another real estate right (e.g. mortgage) that was acquired from the registered owner who was wrongly or incompletely entered into the real estate register.

The principle of trust in real estate records refers to reliance on all legal data that can be established by inspecting the land registry or cadastral records, which are complete and trustworthy. A third party is conscientious (bona fide) acquirer if, in the circumstances governing the conclusion of the contract and the state of affairs in the cadastral records, he/she could not have had any reason to suspect or doubt the accuracy or veracity of data from the public cadastral records. In Serbian legislation and judicial practice, in order to maintain the presumption of conscientiousness (acting in good faith), it is necessary to check whether the person is a registered owner or an unregistered owner. Although such practice may call into question the effect of the principle of trust, the author considers it to be justified because the cadastral records are still not completely accurate. De lege ferenda, the principle of trust should apply to a conscientious (bona fide) acquirer. Conscientiousness entails the examination of the registered owner but, if the circumstances of the case cast any doubt on the accuracy of cadastral records, conscientiousness must also include the examination of the unregistered owner.

Keywords: Real Estate Cadastre, principle of trust, contractual acquisition, conscientiousness.