

*Проф. др Petar Simonetti,  
Правни факултет, Ријека*

## **Начин стјецања права власништва на некретнинама на темељу правног посла у Републици Хрватској**

### **Сажетак**

*Право власништва некретнине стијече се укњижбом у земљишну књигу на темељу правног посла којему је циљ стијецање права власништва (каузална традиција), који има облик законом прописане табуларне исправе, уз изричит прилианак актуалног земљишнокњижног власника (clausula intabulandi).*

*Ако табуларна исправа нема све битне садрјке за укњижбу, али има све оне садрјке за упис у земљишну књигу, може се предбиљежити право власништва (увјетно стијецање), а предбиљежба се претвара у укњижбу ако се накнадно оправда. Укњижба се може провести само против земљишнокњижног власника или особе против које је изражена укњижба, најкасније у на дан када је стијецатељ поднио свој захтјев. Захтјев за укњижбу може поднијети и последњи стијецатељ који докаже непрекинути низ изванкњижних пријеноса титулуса од земљишнокњижног власника до себе.*

*Ако некретнина није уписана у земљишну књигу, власништво се преноси полагањем табуларне исправе код мјесно надлежног опћинског суда.*

**Кључне ријечи:** *табуларна исправа, clausula intabulandi, укњижба, предбиљежба*

### Увод

Право власништва у Републици Хрватској стјече се на темељу правног посла, одлуке суда, односно друге надлежне власти, наслеђивањем и на темељу самога закона, али је право власништва стечено тек "кад су испуњене све претпоставке одређене законом (чл. 114. ЗВ<sup>1</sup>).

На темељу правног посла у начелу право власништва се не може укњижити без изричитог очитовања земљишнокњижног власника да се његово право брише, а укњижи право стјецатеља (*clausula intabulandi*), и ако табуларна исправа има све друге битне састојке прописане законом. Али ако табуларна исправа има бар опће састојке за упис у земљишну књигу, право власништва се може предбиљежити (увјетно стјечање), а предбиљежба се претвара у укњижбу ако се на вријеме оправда.

У овом чланку систематизирана су и интерпретирана правила земљишнокњижног права Републике Хрватске о стјечању права власништва укњижбом. Упис је опћи појам за укњижбу и предбиљежбу. Укњижба је безувјетно стјечање власништва, а предбиљежба увјетно.

У Републици Хрватској постоји велики раскорак између књижног и изванкњижног права власништва јер постоје многи основи стјечања тога права на оргинаран начин.

У овом чланку се не расправља о тим питањима.

### 1. Опћенито о начину стјечања права власништва на некретнинама на темељу правног посла

У начелу право власништва некретнина на темељу правног посла стјече се законом прописаним уписом стјецатељевог власништва у земљишну књигу на темељу ваљано очитоване воље дотадашњег земљишнокњижног власника, усмјерене на то да његово власништво пријеђе на стјецатеља, ако законом није одређено друкчије (чл. 119. ЗВ). Законом је одређено друкчије ако некретнина није уписана у земљишној књизи (чл. 120. ст. 4. и 121. ст. 5. ЗВ).

Упис права власништва у земљишну књигу претпоставља брисање права власништва постојећег земљишнокњижног власника. Зато се упис права власништва стјецатеља проводи против досадашњег земљишнокњижног власника и, по правилу, уз његов изричит пристапак дат у прописаној форми (*clausula intabulandi*). Ако досадашњи власник, који се обвезао пренијети право власништва стјецатељу, ускрађује свој пристапак - очитовање воље, на темељу којег се уписује право власништва стјецатеља, а брише власништво досадашњег власника, стјецатељ може захтијевати да суд у парничном поступку донесе пресуду којом се земљишнок-

1. Закон о власништву и другим стварним правима, НН 91/96, 68/98, 137/99, 22/00 и 73/00 који је ступио на снагу 1. 1. 1997.

њижни власник обвезује издати прописану исправу за пријенос права власништва, па ако то не учини у парицијском року, пресуда ће замијенити исправу за укњижбу права власништва.

Досадашњи земљишнокњижни власник против којег се уписује власништво стјецатеља, уз његову сугласност или без његове сугласности на темељу право-моћне пресуде, назива се књижни предник.

Као што је наведено, заштитом повјерења у земљишне књиге стјецатељ у до-број вјери стјече право власништва на темељу ваљаног правног посла укњижбом у земљишну књигу, иако власник некретнине није била она особа која је уписана у земљишну књигу као власник, него нека друга особа. Само против земљишно-књижног власника може се уписати (укњижити или предбиљежити) право вла-сништва и на тај начин стећи то право. Изванкњижни власник, дакако, може ра-сполагати својим правом правним послом, али га неће моћи пренијети на другога док га не упише на своје име у земљишну књигу, или док не омогући стјецатељу упис тога права у земљишну књигу против досадашњег земљишнокњижног вла-сника.

За стјецање права власништва уписом у земљишну књигу кључне су, дакле: особа против које се уписује право власништва, књижни предник и особа која на темељу тога уписа стјече право власништва. Како стјецатељ може стећи право власништва само ако га књижни предник изгуби, те двије особе морају бити тачно и поуздано одређене у исправи на темељу које се брише право власништва доса-дашњег земљишнокњижног власника и уписује право власништва стјецатеља, та-ко да се отклони свака могућност замјене с другим особама. Не смије бити сумње у то тко је књижни предник, ни тко је особа која стјече право власништва уписом у земљишну књигу.

## **2. Књижни предник**

Књижни предник је она особа која је уписана у земљишну књигу као власник некретнине у тренутку подношења захтјева суду за упис права власништва.

У начелу сви уписи у земљишну књигу допуштени су само против особе која је у тренутку подношења приједлога за упис у тој земљишној књизи (земљишно-књижном улошку) уписана као власник земљишта (чл. 40. ЗЗК<sup>2)</sup>), односно некрет-нине, гледе које се упис захтијева. Овај захтјев може се поднијети и против особе која у том тренутку није уписана у земљишној књизи као власник односног зем-љишта (некретнине), али само ако се најкасније до подношења приједлога за упис стјецатељева права власништва поднесе и приједлог за укњижбу или предбиљеж-бу права власништва те особе. У том случају постоје, наиме, законске претпостав-ке да право власништва предника и право власништва стјецатеља (подносиатеља захтјева) буду "истодобно...укњижена или предбиљежена" (чл. 40. ЗЗК).

Књижни предник по правилу је она особа која се обвезала пренијети право власништва некретнине стјецатељу који тражи пријенос, али то не мора бити.

Књижни предник, наиме, може бити и особа која се обвезала пренијети право власништва оној особи која се стјецатељу обвезала пренијети право власништва или особи која се његовом преднику обвезала пренијети право власништва итд.

Како су земљишне књиге кронично неажурне, често се догађају изванкњижни пријеноси у промету тражбеног права за пријенос права на некретнинама, прецизније, у промету темеља за пријенос права на некретнинама, укључујући и право власништва. Тако нпр. једна особа купи некретнину на темељу ваљаног уговора о продаји од особе која није земљишнокњижни власник, а то можда није била ни особа од које је она купила некретнину, па чак ни предник те особе, јер је последњи земљишнокњижни власник односно некретнине укњижен неколико десетљећа раније, а након те укњижбе право власништва је сукцесивно "отуђено" на темељу разних правних послова неколико особа за редом. Између особа, судионика правних послова, преносио се заправо темељ за стјецање права власништва или тражбено право за пријенос права власништва, а не право власништва. Преносио се можда самостални посјед, па је стјецатељ постајао законити посједник односно некретнине (чл. 18. ст. 1. ЗВ; раније чл. 72. ст. 1. ЗОВО<sup>3)</sup>). Умјесто права власништва преносио се, дакле, темељ (наслов, *titulus*) за стјецање права власништва; предајом некретнине у самостални посјед преносио се и законит посјед, али не и право власништва.<sup>4)</sup>

Ако књижни предник умре или буде проглашен умрлим, на његово мјесто долазе његови наследици: они стјечу право власништва, изванкњижно, по самом закону, у тренутку отварања наследиства (чл. 128. ст. 1. ЗВ).<sup>5)</sup> Са стјецањем права власништва наследицањем књижног предника наследици преузимају и његову обвезу пријеноса права власништва на стјецатеља. Они долазе на мјесто књижног

2. Закон о земљишним књигама, НН, бр. 91/96., од 28. 10. 1996., ступио на снагу 1. 1. 1997. Правила земљишнокњижног права из Закона о земљишним књигама од 18. 5. 1930., која су се примјењивала до 1. 1. 1997. г. иако допуњена, нису претрпјела битне промјене доношењем садашњег ЗЗК, а она су се угледала на правила аустријског Закона о земљишним књигама. Види: М. Кошутић, *Грунтовно право*, Загреб, 1910.; исти: *Тумач к Закону о земљишним књигама* (1930. г.), Загреб, 1930.; Ч. Рајачић, *Основи земљишнокњижног права у уџбенику Стварно право – предавања*, Загреб, 1956. и успоредни преглед у М. Жувела, Б. Ружичка, *Закон о земљишним књигама и Земљишнокњижни пословник* (напомене, образложење, судска пракса, прилози и абecedно казало појмова), Организатор, Загреб, 1997.; Т. Јосиповић, *Коментар ЗЗК*, Информатор, Загреб, 1998.; Т. Јосиповић, *Земљишнокњижно право*, Информатор, Загреб, 2001., стр. 182. и 183.; Жупанијски суд у Сплиту, Гж 1666/96 од 16. студеног 1998., ИО ВС РХ, бр. 1, 1998., 13.
3. Закон о основним власничкоправним односима објављен најприје у СЛ СФРЈ, бр. 6/80., ступио на снагу 1. 9. 1980., измјене и допуне – СЛ СФРЈ, бр. 36/90.; преузет у Републици Хрватској Законом о преузимању ЗОВО, НН, бр. 53/91. Престао важити 1. 1. 1997. године (чл. 394. ст. 1. ал. 1. ЗВ.).
4. Стјецатељ нпр. већ неколико година станује у кући коју му је предао отуђиватељ у самостални посјед, али није власник; он ће стећи право власништва протеком рока од десет година, досјелошћу јер има квалифициран посјед (чл. 159. ст. 3. ЗВ), односно протеком двадесет година ако је некретнина у власништву Републике Хрватске, односно других особа из чл. 159. ст. 4. ЗВ.

предника у тренутку његове смрти, односно проглашења за умрлог (чл. 128. и 129., чл. 135. ЗН<sup>6</sup>), нови ЗН чл. 122. и 123 и 129.).

Насљедници особе која није била књижни предник, али је имала правни темељ за стјецање права власништва на одређеној некретнини и обвезу пријеноса на слједећег стјецатеља, наслјеђују право тражити пријенос власништва и обвезу да га пренесу слједећем стјецатељу. Насљедник има исте обвезе гледе пријеноса права власништва какве је имао и оставитељ. При томе се не може позивати на правило насљедног права (чл. 145. ст. 1. ЗН), нови ЗН (чл. 139. ст. 1.) према коме насљедник одговара за обвезе оставитеља до висине вриједности наслијеђене имовине, јер се право власништва које је наслиједио и обвеза пријеноса права власништва односе на исту ствар (некретнину). Испуњењем обвезе пријеноса права власништва насљедник не умањује своју имовину, коју је стекао мимо тога насљедства, ни у случају када наслјеђује само власништво на покретним или непокретним стварима које је обавезан пренијети стјецатељу, ако није дужан испунити које друге обвезе оставитеља.

### 3. Стјецатељ права власништва

Као што се види из досадашњег излагања, синтагма: стјецатељ права власништва има шире значење у правним изворима, правној литератури и судској пракси него што сама сугерира. Није стјецатељ само она особа која је постала власник некретнине уписом (прецизније укњижбом) у земљишну књигу или полагањем у суд исправе одговарајуће за упис (укњижбу) права власништва, када некретнина није уписана у земљишне књиге, већ је то и она особа која нема такву исправу, али има ваљан правни темељ (ваљан правни посао) за стјецање права власништва, па, дакле, и за прибављање такве исправе од књижног предника односно отуђиватеља права власништва.

Стјецатељ права власништва по правилу је у непосредном обвезно-правном односу с књижним предником или његовим универзалним насљедницима који су наслиједили и права и обвезе књижног предника, али то не мора бити. Стјецатељев правни однос с предником може бити посредован особом која се обавезала омогућити му стјецање права власништва уписом у земљишну књигу или полагањем табуларне исправе, из чије обвезе он, дакле, изводи своје право на стјецање права власништва, па и у случају када је та особа имала такво право према своме

5. Чл. 36. Закона о основним власничкоправним односима, Сл. л. СФРЈ бр. 6/80 и 36/90 (Закон о преузимању закона о основним власничкоправним односима, НН 53/91) који је био на снази до 1. 1. (чл. 394. ст. 1. ал. 1. ЗВ) право власништва се такођер стјецало "наслјеђивањем у тренутку отварања наслјеђа на имовини умрлог" ако законом није било друкчије одређено. Види судску праксу код М. Жувела, *op. cit.* уз чл. 36.
6. Закон о наслјеђивању (проч. текст) Сл. л. СФРЈ 42/65, 44/65 испр., 47/65 испр, НН 52/71, и 48/78 који је била преузела Социјалистичка Република Хрватска 1971. године, а био је на снази у Републици Хрватској до 12. 10. 2003. када се почео примјењивати нови Закон о наслјеђивању, НН 48/03., у наставку нови ЗН.

преднику, који такођер није био укњижен као власник некретнине. За упис права власништва у земљишну књигу бит ће довољно да посљедњи стјецатељ "докаже непрекинути низ изванкњижних стјецања од књижног предника до себе" (чл. 41. ст. 1. ЗЗК).<sup>7)</sup>

#### 4. Упис права власништва у земљишну књигу

##### 4.1. Овлаштена особа за подношење приједлога за упис

По правилу упис права власништва у земљишну књигу овлаштен је захтијевати стјецатељ права власништва или његов наслѣдник (универзални слѣдник), па и особа на коју је стјецатељ правним послом пренио правни темељ стјецања права власништва (сингуларни слѣдник).

Захтјев за упис права власништва може поднијети и књижни предник, чије се право власништва укњижбом преноси на стјецатеља, и за ову правну радњу није му потребна овласт (пуномоћ) стјецатеља (чл. 96. ст. 2. ЗЗК).

Стјецатељ права власништва (његов универзални или сингуларни слѣдник) овлаштен је тражити укњижбу права власништва у корист свога предника, ако је то претпоставка за укњижбу његовог права власништва. Тако ако је предник стекао право власништва изванкњижно, на темељу самог закона, одлуке суда или другог надлежног тијела или наслеђивањем, особа која има ваљан правни темељ за пријенос права власништва од изванкњижног предника може захтијевати укњижбу права на његово име (чл. 96. ст. 3. ЗЗК), да би након тога могла тражити укњижбу свог права власништва – земљишнокњижни пријенос права власништва.

Стјецатељ може тражити укњижбу права власништва и против земљишнокњижног предника, с којим није у обвезноправном односу гледе пријеноса права власништва на односну некретнину, ако докаже непрекинути низ изванкњижног пријеноса темеља за укњижбу од књижног предника до себе на основи ваљаних исправа прикладних за укњижбу права власништва (чл. 41. ст. 1. ЗЗК).

Овласт за упис права власништва у земљишну књигу има и сваки стјецатељ у низу од првога до посљедњег. Само што ће претходни стјецатељ у односу на потоњег, успије ли укњижити своје право власништва, имати положај књижног предника који је у обвези допустити укњижбу права власништва ономе, којем је ваљаним правним послом пренио правни темељ за стјецање права власништва, или било којем потоњем стјецатељу који докаже непрекинути низ ваљаних очитовања воље (правних послова) за укњижбу од укњиженог власника до себе. Ова правила на одговарајући начин се примјењују и у случају предбиљежбе која је могућа без *clausule intabulandi*.

7. Т. Јосиповић, Земљишнокњижно право, *op. cit.*, стр. 184.-185.

#### 4.2. Упис права власништва на темељу доказа о непрекинутом низу изванкњижних стјецања

Упис права власништва посљедњег стјецатеља, у случају да се темељ права власништва преносио правним послом изванкњижно, провест ће се на темељу ваљаног писаног очитовања свих претходних стјецатеља и прописаног очитовања воља актуалног земљишнокњижног власника или његових наслѣдника. Дакле, посљедњи стјецатељ моћи ће тражити упис у земљишну књигу ако прикупи табуларне исправе од свих предника, а укњижбу права власништва моћи ће тражити само ако има непрекинути низ табуларних исправа с *клаузулом intabulandi* од актуалног земљишнокњижног предника до себе.<sup>8)</sup>

#### 4.3. Упис права власништва непосредно иза оставитеља

Уколико књижни предник умре или буде проглашен умрлим, надлежни суд ће стјецатељу, који има ваљану исправу, допустити упис његова права власништва непосредно иза оставитеља, увијек под увјетом да докаже све претпоставке за упис, па и непрекинути низ изванкњижних стјецања од оставитеља као књижног предника до себе (чл. 41. ст. 2. ЗЗК). Овај упис, дакле, проводи се без претходног уписа права власништва наслѣдника. Наслѣдници ће бити обавијештени о томе упису доставом рјешења о допуштењу уписа након његове provedбе, јер се тим уписом преноси на стјецатеља њихово право власништва (чл. 120. ЗЗК), које су стекли изванкњижно у тренутку отварања наслѣдства (чл. 128. ст. 1. ЗВ). Наслѣдници су, додуше, могли исходити укњижбу права власништва (чл. 128. ст. 2. ЗВ), али њих оптерећује обвеза да га пренесу стјецатељу, па нису заинтересирани за укњижбу свога права. Одговара, дакле, интересима и наслѣдника и стјецатеља изравна укњижба права власништва стјецатеља.

#### 4.4. Табуларна исправа за упис права власништва у земљишну књигу

Као што је наведено, упис у земљишну књигу не може се провести само на темељу правног посла, којему је циљ стјецање власништва, осим уколико је сачињен у облику који је прописан за земљишнокњижну исправу која се популарно назива: табуларна исправа.

Неки правни послови и не могу се обликовати на начин да би се на темељу њих непосредно могао затражити упис у земљишну књигу. Такав правни посао је нпр. опорука (тестамент) односно запис (легат). На темељу опоручног располагања, у оставинском поступку надлежни суд доноси рјешење о наслѣђивању (чл. 225 ЗН)<sup>9)</sup>; нови ЗН (чл. 226), па ће се право власништва опоручног наслѣдника

---

8. Види напомене и рјешидбе уз чл. 41. ЗЗК, М. Жувела, Б. Ружичка, оп. цит.

9. М. Креч, Ђ. Павић, Коментар Закона о наслјеђивању, Народне новине, Загреб 1964., стр. 728. и даље; Н. Гавелла, Наслѣдно право, Загреб 1986., стр. 411. и даље; Благојевић, Т.Б., Антић, Б. О., Наслѣдно право, Научна књига, Београд, 1988., стр. 491.; Марковић, С., Наслѣдно право, НИУ Сл. лист СФРЈ, Београд 1981., стр. 442-443.

односно записника (легатара) укњижити на темељу овршног рјешења о наслеђивању. Земљишнокњижна исправа на темељу које се уписује право власништва некретнине у земљишну књигу у том случају је судска одлука.

#### 4.4.1. Специфични састојци табуларне исправе за упис права власништва

Будући да је, по правилу, у табуларној исправи обликован правни посао, којему је циљ стјецање права власништва, та исправа има битне састојке правног посла, али и више специфичних састојака, по чему се разликује од правног посла. Облик табуларне исправе такођер се разликује од облика који је законом прописан за ваљаност правног посла. ЗЗК прописује: "Уписи у земљишну књигу допуштат ће се само на темељу исправа састављених у облику прописаном за њихову ваљаност" (чл. 43. ст. 1. ЗЗК). Ова одредба односи се како на битне састојке, тако и на облик (у ужем смислу) који мора имати табуларна исправа да би се на темељу ње допустио упис.

##### а) Видљив правни темељ

Битни састојак табуларне исправе је: "видљив правни темељ" за упис књижног права, па дакле, и права власништва (чл. 43. ст. 2. ЗЗК). Ово због тога што се по нашем праву власништво некретнине не стјече самим уписом (укњижбом) у земљишну књигу, неовисно од правног посла, као по њемачком праву (§ 873. БГБ),<sup>10)</sup> него уписом који се оснива на правном темељу (ваљаном правном послу), тј. на истинитој правној основи.<sup>11)</sup> Ријеч је, дакле, о стјецању права власништва темељем каузалне традиције.

У досадашњој судској пракси такођер се истиче да се у приватној исправи, којом земљишнокњижни власник признаје противној странци право власништва, мора назначити "наслов стјецања" односно губитка права како произлази из правила земљишнокњижног права.<sup>12)</sup>

Ако табуларна исправа нема видљив правни темељ стјецања права власништва, постоје двије могућности, или да овлаштене странке саставе нову табуларну исправу са свим битним састојцима, и у прописаном облику, или допуне постојећу. У случају да нема те сугласности, стјецатељ може поднијети тужбу против отуђиватеља надлежном суду ради доношења пресуде којом ће га обвезати да изда табу-

10. Bürgerliches Gesetzbuch који је ступио на снагу 1. сijeчња 1900., изд. С. Н. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1990. О апстрактној традицији у њемачком праву: Т. Јосиповић: Систави публикација права на некретностима као темељ заштите у правном промету (докторски рад), Загреб, 1995., стр. 39.-45.; М. Тратник, Р. Вренчур, О систему абстрактне тер каузалне традиције в стварном праву, Правник, Љубљана, бр. 6-8/1999.

11. Уписом права власништва у земљишну књигу на темељу неваљаног правног посла не стјече се право власништва (ВР РХ Рев 2001/91 од 4. 12. 1991., наведена у Информацији о најновијој судској пракси; И. Милетић, тискана у Актуалности хрватског законодавства и правне праксе, Опатија, 4. и 5. 11. 1993.).

12. § 26. ЗЗК, 1930., који одговара чл. 43. данашњег ЗЗК; рјешидба Окружног суда у Пули Гж 597/76 од 02. листопада 1976., наведена у књизи М. Жувела, Б. Ружичка, Коментар ЗЗК, Организатор, Загреб, 1997. уз чл. 43. т. 2. ЗЗК.

ларну исправу, па ако то не учини у парицијском року, да се упис у земљишну књигу изврши на темељу овршне пресуде (чл. 242. ОЗ<sup>13</sup>).

б) Точно означање књижног предника и стјецатеља

У земљишно-књижној исправи особа против које се захтијева упис права власништва (или којег другог права) у земљишну књигу (књижни предник) и особа у чију корист се захтијева овај упис морају бити наведене "тако да не постоји опасност да их се замијени другима (примјерице навођењем датума рођења, матичног броја и слично" (чл. 44. ст. 2. ЗЗК). Јединствени матични број грађана је најпоузданији податак за особну идентификацију. Проблем је у томе што тим податком нису још идентифицирани носитељи књижних права у земљишној књизи.

ц) Мјесто и датум састављања

ЗЗК прописује да се у табуларним исправама морају навести "и мјесто, дан и година, гдје и када су исправе састављене" (чл. 44. ст. 2.). Ови подаци важни су за индивидуализацију исправе, али се чини да исправа није неваљана само зато што у њој није означено мјесто или датум гдје и када је састављена. У случају када би тај податак ипак био правно релевантан, ради утврђења истинитости табуларне исправе држимо да би се могао доказивати у парничном поступку (чл. 187. ЗПП).<sup>14</sup>

4.4.2. *Својсйва вјеродосйојносйи шабуларне исйраве за уйс права власнишйва*

С обзиром на значај уписа права власништва у земљишну књигу, а посебно с обзиром на предмјеву истинитости уписаних права, табуларне исправе не смију имати "очитих недостатака који доводе у сумњу њихову вјеродостојност" (чл. 44. ст. 1. ЗЗК). Оне морају бити вјеродостојне да би били вјеродостојни уписи права у земљишне књиге. Зато сматрамо да није могућа реконструкција табуларне исправе, која има такве недостатке, који доводе у сумњу њену вјеродостојност. У том случају не преостаје друго него сачинити другу табуларну исправу или да стјецатељ поднесе тужбу против отуђиватеља ради издавања табуларне исправе.

Ради очувања вјеродостојности табуларне исправе ЗЗК прописује да у случају када се исправа састоји "од више листова, они морају бити тако спојени да се не може уметнути ни један лист" (чл. 44. ст. 1.).

---

13. Овршни закон, НН, бр. 57/96., 29/99. и 173/03.

14. С. Трива, Грађанско процесно право, Народне новине, Загреб, 1972., § 80., стр. 312.-318.; С. Зуглиа, Грађански парнични поступак ФНРЈ, Школска књига, Загреб 1957., стр. 374.; Б. Познић, Грађанско процесно право, седмо допуњено издање, Савремена администрација, Београд, 1980., стр. 187.-190.; Ј. Јухарт, Вмесна уготовитвена тожба, Правник, Љубљана, 9-10/1958.

## 5. Стјецање права власништва укњижбом у земљишну књигу

У правилу право власништва некретнине на темељу правног посла стјече се укњижбом у земљишну књигу, ако закон не омогућује да се стекне неким другим уписом (чл. 120. ст. 1. ЗВ).

Укњижба, за разлику од предбиљежбе, производи непосредно безувјетно стјецање права власништва, а проводи се на темељу посебне исправе о правном послу на чијем темељу се стјече право власништва. Садржај и облик те исправе одређују правила земљишнокњижног права (чл. 120. ст. 2. )

### 5.1. Табуларна исправа за укњижбу права власништва

Поред опћих састојака који су прописани за табуларну исправу на темељу које се може тражити предбиљежба права власништва, табуларна исправа за укњижбу права власништва има додатне (специфичне) битне састојке.

Специфични битни састојци табуларне исправе за укњижбу права власништва јесу:

- изричито очитовање воље књижног предника (актуалног земљишнокњижног власника) да се у земљишној књизи брише његово право власништва ради укњижбе права власништва стјецатеља која се традиционално назива *clausula intabulandi*;

- овјера потписа књижног предника односно његовог пуномоћника на табуларној исправи;

- точна ознака земљишта (некретнине) – објекта права власништва које се укњижбом преноси са постојећег земљишнокњижног власника на стјецатеља.

#### 5.1.1. *Clausula intabulandi*

Претпоставке за стјецање права власништва укњижбом у земљишну књигу прописује ЗВ, одређујући да се "власништво некретнине стјече законом предвиђеним уписом стјецатељева власништва у земљишној књизи на темељу ваљано очитоване воље дотадашњег власника усмјерене на то да његово власништво пријеђе на стјецатеља, ако није друкчије одређено" (чл. 119. ст. 1.).<sup>15)</sup> Ово очитовање се традиционално назива *clausula intabulandi*.

За стјецање права власништва на некретнини, дакле, није довољан ваљани правни посао којему је циљ стјецање права власништва и кад је обликован у табуларној исправи која је прикладна за упис права власништва, већ се поред тога тражи "ваљано очитовање воље досадашњег власника...", а то је по ЗЗК: књижни предник (чл. 40-42.). Ово уз једну ограду: "ако законом није друкчије одређено" (чл. 119. ст. 1. ЗВ).

15. Ова одредба се налази у Одјелку 1. Главе 6. ЗВ, Стјецање на темељу правног посла, па се не односи на друге темеље стјецања права власништва. ВС РХ, Гз 50/98 од 10. 12. 1998., објављена у: Владавина права, бр. 1/2000., стр. 199.

Углавном о очитовању воље актуалног земљишнокњижног власника (књижног предника), даје се у облику земљишнокњижне (табуларне) исправе на темељу које се спроводи укњижба права власништва. Ово посебно очитовање, које не мора бити у истој исправи приложеној приједлогу за упис права власништва, есенцијални је састојак исправе, на темељу које се укњижује право власништва, па кад исправа нема тог састојка, могућа је предбиљежба. Ово очитовање према томе може се дати и у посебној исправи или приједлогу за упис. Али у таквом случају, исправа или приједлог који садржи то очитовање мора садржавати све оно што се захтијева за укњижбу (чл. 54. ст. 1. ЗЗК).

Ускрати ли дотадашњи земљишнокњижни власник, односно његов наследник или правни сљедник (сингуларни), издати табуларну исправу у прописаном облику, стјецатељ, који има ваљан темељ стјецања права власништва некретнине, овлаштен је поднијети тужбу против ове особе (особа) с приједлогом да суд донесе пресуду којом ће се тужени обвезати да у парицијском року изда табуларну исправу за укњижбу права власништва, па ако то не учини, упис права власништва проводи се оврхом на темељу овршне пресуде (чл. 242. ОЗ).

#### *5.1.2. Овјера потписа земљишнокњижног власника (књижног предника)*

Опћенито, земљишнокњижни суд ће допустити укњижбу права власништва како на темељу јавних исправа тако и на темељу приватних исправа на којима је истинитост потписа овјеровљена на начин прописан посебним законом (чл. 52. ст. 1. ЗЗК).<sup>16)</sup>

ЗЗК прописује, међутим, да је за ваљаност исправе довољно да је "овјеровљен потпис оне особе чије се право ограничује, оптерећује, укида или преноси на другу особу" (чл. 37.). Довољна је, дакле, овјера потписа земљишнокњижног власника (књижног предника) за пријенос његова права на стјецатеља, а није потребна овјера потписа стјецатеља. Ово због тога што тим уписом у земљишној књизи само

---

16. По Закону о овјеравању потписа, рукописа и пријеписа, НН, бр. 6/74., 47/90. и 72/94., за овјеравање потписа, рукописа и пријеписа био је најприје надлежан опћински орган за послове опће управе, а овјеравање је вршила за то овлаштена службена особа (чл. 3.). Након оснивања јединица локалне самоуправе и управе и локалне самоуправе ови послови пренијети су у надлежност њихових тијела. Дана 10. 10. 1994. послови овјеравања потписа, рукописа и пријеписа пренијети су у надлежност жупанијских уреда за опћу управу и њихових испостава те градског уреда Града Загреба за опћу управу, а овјеравање је обављао одређени службеник (чл. 1. ал. 1. и 2. ЗИД Закона о овјеравању потписа, рукописа и пријеписа, НН, бр. 72/94.). Овјеравање рукописа по томе закону обавља и јавни билежник (чл. 1. ст. 3.) на начин који је Законом о јавним билежницима, НН, бр. 78/93. и 29/94., прописан за овјеравање потписа и пријеписа. Надлежност жупанијских уреда, њихових испостава и уреда Града Загреба била је временски ограничена "док не започне с радом онолики број јавних билежника колико има тих уреда и испостава, те подручних уреда у Граду Загребу, у којима су се обављали ти послови на подручју појединог опћинског суда до ступања на снагу овог Закона, а изнимно док не започне с радом најмање по један јавни билежник за подручје појединог опћинског суда" (чл. 6). Овјеравање иноземних приватних исправа уређује се међународним уговорима или законом (чл. 52. ст. 2. ЗЗК).

земљишнокњижни власник губи своје право, а друга страна стјече право које до тада није имала, те самим уписом ништа не губи, без обзира да ли је правни посао наплатан или бесплатан, јер њена обвеза из правног посла постоји независно од укњижбе права власништва на темељу правног посла.

#### 5.1.2.1. Пуномоћ и овјера потписа опуномоћитеља и опуномоћеника

Укњижба права власништва може се допустити и на темељу исправе коју је потписао опуномоћеник књижног власника. Посебна пуномоћ коју је књижни предник дао опуномоћенику да потпише табуларну исправу о укњижби права власништва није временски ограничена; опћа пуномоћ, као и пуномоћ која је издана "за ту врсту послова" (генерична пуномоћ), не смије бити старија од једне године у тренутку подношења приједлога суду за укњижбу права власништва (чл. 53. ст. 2. ЗЗК). Потпис опуномоћеника на табуларној исправу и потпис опуномоћитеља на пуномоћи морају бити овјерени на начин прописан посебним законом, по одредбама по којима се овјерава потпис књижног предника на табуларној исправу о укњижби права власништва (чл. 53. ст. 1. и 3. ЗЗК).<sup>17)</sup>

Опуномоћеник књижног предника се, дакле, мора "исказати" (легитимирати) специјалном пуномоћи за потписивање табуларне исправе или опћом, односно генеричном пуномоћи која није старија од годину дана у тренутку подношења приједлога за укњижбу, али пуномоћ не вриједи ако потпис опуномоћитеља (књижног предника) није овјерен на начин прописан за потпис табуларне исправе.

#### 5.1.3. Земљишне гледи које се захтијева укњижба права власништва

Правни посао којему је циљ стјецање права власништва бит ће ваљан и у случају да је предмет отуђења права власништва одредив (чл. 47. ЗОО).<sup>18)</sup> Дакле, и у случају када је некретнина која се отуђује тако описана да се може утврдити њен идентитет, нпр. некретнина која се састоји од земљишта и зграде у граду А, Радничка бр. 2, или стан у кући на другом кату десно или ораница у селу Г, опћина Р, топографски назив Долина, десно од пута Р – Д, који граничи с точно описаним некретнинама итд. На темељу таквих података, међутим, не може се провести укњижба у земљишне књиге, већ је за то нужно навести точан број катастарске честице, земљишнокњижни уложак и катастарску опћину.

Точна ознака земљишта гледи којег се захтијева укњижба права власништва важна је и због тога што и погрешна укњижба производи правне учинке који се

17. "Недопуштена је укњижба права власништва некретнина темељем уговора о купопродаји, који је склопљен по пуномоћнику, ако тај пуномоћник у земљишнокњижном поступку не приложи и потребну опћу пуномоћ или генеричну пуномоћ, која у часу подношења приједлога није старија од једне године." (Жупанијски суд у Ријеци, Гж 107/97 од 5. 2. 1997., Избор одлука ВС РХ, бр. 1, 1997., 423).

18. Закон о обвезним односима на снази од 1. 10. 1978., Закон о преузимању Закона о обвезним односима, НН, 53/91., 73/91., 111/93., 3/94., 7/96., 91/96., 112/99., који се примјењује до 1. 1. 2006., када почиње примјена новог Закона о обвезним односима од 25. 2. 2005., НН, бр. 35/05 од 17. 3. 2005.

након времена одређеног (преклузивних рокова – на које суд пази по службеној дужности) за брисовну тужбу не могу уклонити према ономе који је даљњом укњижбом, ослањајући се на упис у земљишној књизи, у доброј вјери стекао право власништва (чл. 122.-124. ЗВ и чл. 129. ЗЗК).

ЗЗК (чл. 2. ст. 1.) прописује да је земљиште у смислу тога закона дио земљине површине која је у катастру земљишта означена посебним бројем и називом катастарске општине у којој лежи (чл. 2.). То је катастарска или грађевинска честица.

Саставни дио земљишта (земљишне честице, књижно тијело) у правном смислу је све оно што је са земљиштем трајно спојено на површини или испод ње, и ако законом није друкчије одређено, дијели његову правну судбину, па све одредбе овога Закона утврђене гледе земљишта односе се и на то (чл. 2. ст. 2.). Према томе ако је на катастарској честици, која је предмет правног посла о отуђењу права власништва, изграђена трајна зграда, коју чини правно јединство са земљиштем, тада је и зграда предмет правног посла иако се у правном послу не спомиње.

Ово правно јединство се по ЗВ-у назива некретнина (чл. 2. ст. 3. и 9. ст. 1-3). Трајна зграда може се правно одвојити од земљишта правом грађења (чл. 280.-296. ЗВ), али је у том случају припадност права грађења као да је оно земљиште (чл. 280. ст. 3) те с њиме твори некретнину (чл. 280. ст. 2).<sup>19)</sup>

Правом служности се од земљишта, под одређеним претпоставкама, одваја дио трајне зграде која прелази преко међе на туђе земљиште (чл. 155. ст. 2. и 3. и чл. 157. те чл. 196. ЗВ), као и друге направе и уређаји који служе власнику повласне некретнине, а налазе се на сусједној некретнини, на њезиној површини или испод ње (чл. 196. ст. 1. ЗВ). На одговарајући начин ове се одредбе примјењују кад власника повласне некретнине његово право служности овлашћује да на сусједној некретнини, на њезиној површини, испод ње или у њезином зрачном простору има водове и друге уређаје (електричне, канализацијске, плиноводне, водоводне, топоводне итд.). Према томе, под земљиштем у смислу чл. 2. ст. 2. ЗЗК, тј. некретнине у смислу чл. 2. ст. 3. и 9. ст. 1.-3. ЗВ, сматра се и право грађења као и зграда која је његова припадност (чл. 280. ст. 2. и 3. ЗВ).

Саставни дио повласног земљишта, односно некретнине су и све његове припадности које се физички налазе на туђем земљишту и од њега су правно одвојене на темељу права стварне служности.

Насупрот томе, нису дијелови земљишта ни оне зграде "и што друго што је с њим спојено само ради пролазне намјене" (чл. 9. ст. 3), иако нису субјективним правом одвојени од земљишта па нису ни предмет уписа у земљишну књигу (чл. 2. и 3. те 31. ЗЗК), осим ако је то одређено посебним законом.

Напокон, нису дијелови земљишта "зграде и друге грађевине", иако трајно повезане са земљиштем, ако их од земљишта или опћег добра "правно одваја на закону основана концесија која својега носитеља овлашћује да на томе има такву зграду или другу грађевину у своме власништву" (чл. 9. ст. 4. ЗВ),<sup>20)</sup> па се уписују у

---

19. Simonetti, P., Претпоставке, функције и природа права грађења, ЗПФР, вол. 19. бр. 2. (1998.).

земљишне књиге заједно с концесијом као самосталне некретнине (чл. 31. ст. 1. ЗЗК).

## 5.2. Овршна пресуда за укњижбу права власништва ако тужитељ не изда табуларну исправу

Правни посао којему је циљ стјецање (пријенос) права власништва некретнине обвезује отуђиватеља да изда законом прописану исправу (табуларна исправа) на темељу које се може ваљано укњижити право власништва стјецатеља брисањем права власништва досадашњег земљишнокњижног власника – књижни предник (чл. 115. ст. 1. и 119. ЗВ).

Ако правни посао нема све састојке и својства које по закону мора има табуларна исправа за укњижбу права власништва (чл. 120. ст. 2. ЗВ; *supra*), отуђиватељ је дужан издати такву исправу засебно или у поднеску приједлога за укњижбу права власништва. Не испуни ли отуђиватељ ту своју обвезу о њеном доспијећу, стјецатељ је овлаштен поднијети тужбу против њега с приједлогом да суд донесе пресуду којом ће га обвезати да у парицијском року (чл. 328. ст. 1. и 2. ЗПП) од 15 дана,<sup>21)</sup> који тече од дана када је туженоме достављен отправак пресуде, изда ваљану табуларну исправу за укњижбу права власништва. Ако тужени (отуђиватељ) ни у том року не испуни ову обвезу, укњижба права власништва може се провести на темељу пресуде.<sup>22)</sup>

Табуларну исправу може тражити и купац који није у цијелости исплатио куповну цијену ако изражава "спремност да истодобно испуни и своју обвезу".<sup>23)</sup>

Опћенито, захтјев за издавање табуларне исправе на темељу правног посла застаријева у опћем застарном року од 5 година (чл. 371. ЗОО).<sup>24)</sup>

Ако суд усвоји тужбени захтјев, те пресудом обвеже туженика да изда табуларну исправу у парицијском року, а тужени не испуни ову обвезу у том року, тужитељ може затражити од овршног суда да утврди овршност пресуде и након тога допусти оврху укњижбом права власништва у земљишну књигу. О приједлогу за оврху ради заснивања (стјецања) права на некретнинама укњижбом у јавну књигу одлучује мјесно надлежни суд који води јавну књигу у коју треба обавити упис (чл. 241. ст. 1. ОЗ).<sup>25)</sup>

20. Види концесије на поморском добру: чл. 59.-71. Поморски законик, НН 17/94, 74/94, 43/96 и на лучком подручју (чл. 8.-27. Закона о морским лукама, НН, бр. 108/95. и 6/96., 97/00), сада Закон о поморском добру и морским лукама, НН, бр. 158/03. и 100/04.

21. Суд може одредити и дужи рок с обзиром да се чинида не састоји у новчаном давању (чл. 328. ст. 2. ЗПП). С. Трива, ор. cit., стр. 494., Зуглиа, ор. cit., стр. 459.

22. ВС РХ, Рев 1280/91. од 04. листопада 1991., ИО ВС РХ 1993., бр. 15. и ВСХ, Рев 428/89 од 11. 6. 1990., цит. према М. Жувела5, ор. cit., IX. ц, бр. 2.

23. ВСХ, Рев 1469/83, ор. cit. према М. Жувела, ор. cit., IX, стр. 594.

24. У судској пракси је заузет став да тај захтјев не застаријева ако произлази из уговора о диоби некретнина (ВС РХ, Рев 3045/93 од 25. 4. 1996. и Рев 2670/90. од 28. 3. 1991., ИО ВС РХ, бр. 1, 1996., бр. 11.) У том случају, наиме, не стјече се право власништва *ex novo*, већ трансформацијом права сувласништва, а право тражити диобу сувласништва не застаријева.

На темељу овршне исправе (пресуде итд., чл. 21. ОЗ) којом је утврђена обвеза уписа у јавну књигу суд одређује да се у јавној књизи обави одговарајући упис. Упис одређен рјешењем о оврси проводи се по службеној дужности (чл. 242. ОЗ).<sup>26)</sup>

У случају да овршеник није уписан као власник некретнине, упис права власништва проводи се по приједлогу оврховодитеља, који уз приједлог за оврху мора поднијети доказ у складу с правилима земљишнокњижног права (чл. 41. ЗЗК) да је правни предник овршеника особа уписана као власник (чл. 243. ОЗ).

Укњижба права власништва на темељу овршне одлуке надлежног тијела и у другим случајевима проводи се по приједлогу овлаштене странке, осим у случају када је законом изричито прописано да се проводи по службеној дужности.<sup>27)</sup>

### 5.3. Јавне исправе за укњижбу права власништва

Право власништва на темељу правног посла стјече се и на темељу јавних исправа "које су о правним пословима саставили за то надлежно тијело или јавни биљежник у границама своје овласти и у прописаном облику, ако садрже све што се захтијева и за укњижбу на темељу приватних исправа" (чл. 55. ст. 1. т. а) ЗЗК). Према томе и у јавној исправи о укњижби права власништва мора бити точно означено земљиште. Изричиту изјаву књижног предника мора садржавати она јавна исправа у којој је изражена воља з. к. предника о пријеносу права власништва, тј. јавна исправа у којој је обликован правни посао.

Такве јавне исправе су они правни послови које су сачинили судови или друга надлежна тијела и јавни биљежници, као нпр.: уговор о уступању и распоједи имовине (чл. 111. чл. 3. и 4. ЗН), нагодбе закључене пред судом или другим надлежним тијелом, којима је сврха пријенос власништва некретнине. Овамо спадају и јавне исправе о правном послу које састављају јавни биљежници у облику јавно-биљежничког акта, као што су:

- уговор о уређењу имовинских односа међу брачним друговима те међу особама које живе у изванбрачној заједници; али је ту одредбу дерогирао ОбЗ<sup>28)</sup> тиме

---

25. Захтјев за пријенос права власништва на темељу правомоћне и "извршне" (овршне) пресуде подноси се "извршном суду", а не изравно "земљишнокњижном одјелу" (Окружни суд у Сплиту Гж 992/83 и Окружни суд у Славонској Пожеги, Гж 960/73). Рјешење о развргнућу заједнице некретнина проводи се по приједлогу странака у "извршном поступку", а не по службеној дужности (Правно стајалиште Грађанског одјела ВСХ од 14. 12. 1973., цит. према М. Жувела, *op. cit.*, IX, стр. 595.).

26. Рјешидба Окружног суда у Задру, Гж 933/86 од 10. 6. 1987., ПСП 146/34.

27. Тако је, нпр., Законом о накнади за имовину одузету та вријеме југославенске комунистичке владавине (НН, бр. 92/96., 92/99., 80/02. и 81/02 испр.) прописано да земљишнокњижни суд проводи промјене земљишнокњижног стања по службеној дужности на темељу рјешења о накнади за одузету имовину, које жупанијски уред доставља томе суду у року од 30 дана од дана правомоћности (чл. 72.), али ће и у том случају земљишнокњижни суд донијети рјешење о упису права власништва у земљишну књигу (чл. 106. ЗЗК) пошто утврди да је упис одредило надлежно тијело и да је проведив с обзиром на стање земљишне књиге (чл. 108. ст. 2. ЗЗК).

28. НН, бр. 162/98. (чл. 259. ст. 3. гласи: "Брачни уговор склапа се у писаном облику, а потписи брачних другова морају бити овјерени.").

што је та форма уговора замијењена писаним обликом и овјереним потписом брачних другова (чл. 259. ст. 3.)

- уговор о располагању имовином малолетних особа и особа којима је одузета пословна способност;

- даровни уговор без предаје ствари у непосредан посјед;

- сви правни послови којима је циљ пријенос права власништва међу живима које закључе слијепи и глухи који не знају читати или ниједи који не знају писати (чл. 53. ст. 1. т. 1-4. ЗЈБ).

Јавне исправе на темељу којих се уписује право власништва некретнине јесу и овршне одлуке судова и других надлежних тијела које морају, такођер, садржавати точну ознаку земљишта (некретнине) гледе којег ће се уписати право власништва. Али, овршне одлуке судова и других надлежних тијела немају *clausula in tabulandi* јер се на темељу њих уписује право власништва и против воље досадашњег земљишнокњижног власника, без обзира да ли тај упис има само деклараторни карактер (ради публицитета права власништва које је стечено изванкњижно) или конститутиван значај (као. нпр. у случају када овршна одлука замјењује табуларну исправу коју је био дужан издати књижни предник, а није испунио ту своју обвезу у парицијском року).

#### 5.4. Учинак укњижбе права власништва

Укњижбом се безувјетно стјече право власништва и могућност располагања књижним правом; њоме се постижу учинци функције публицитета земљишне књиге<sup>29)</sup> и предмњева права власништва према трећима који се у доброј вјери уздају у истинитост уписа тога права.

У нашим приликама енормних заостатака у судовима, па и у земљишнокњижном поступку, од подношења захтјева за упис (укњижбу) у земљишну књигу до доношења рјешења о упису (укњижби) и његова провођења, по правилу, протекне дуг период времена, чак и неколико година. Међутим, та околност у принципу не погађа права и интересе подносиоца захтјева за упис (укњижбу), јер "проведена укњижба дјелује од тренутка када је суду био поднесен захтјев за ту укњижбу" (чл. 120. ст. 3. ЗВ). У тренутку подношења приједлога за упис (укњижбу) стјецатељ је стекао право првенства испред потоњих предлагатеља за упис (укњижбу) истог права власништва на истој некретнини и то првенство задржава до укњижбе права власништва, односно до добровољног уступа (чл. 45.-51. ЗЗК).<sup>30)</sup> Подношење захтјева за упис права власништва у земљишну књигу суд ће одмах учинити видљивим (пломба) (чл. 98. ЗЗК), те се нитко не може позивати на то да му та околност није била позната,<sup>31)</sup> јер је земљишна књига јавна и сватко може захтијевати увид у њих (чл. 7. ЗЗК).<sup>32)</sup>

29. Шире: Т. Јосиповић у удбенику Стварно право (N. Gavella et al., op. cit.), стр. 238.-248.

30. Шире о начелу првенства: Т. Јосиповић, Сустави публицирања права на некретнинама као темељ заштите повјерења у правном промету (докторски рад), Загреб, 1995.стр. 207.-212.

## 6. Стјецање права власништва предбиљежбом

Предбиљежбом се стјече право власништва под одложним увјетом накнадног оправдања предбиљежбе.

Када овлаштена особа (земљишнокњижни власник или стјецатељ) затражи укњижбу права власништва на темељу ваљаног правног посла којему је циљ стјецање права власништва, а "нису испуњене све претпоставке које земљишнокњижно право захтијева за укњижбу" (чл. 52., 53., 54. и 55. ЗЗК), суд ће стјецање права власништва предбиљежити, ако су испуњене барем оне претпоставке под којима правила земљишнокњижног права допуштају предбиљежбу (чл. 121. ст. 1. ЗВ), а то су опће претпоставке за земљишнокњижни упис (чл. 43. и 44. ЗЗК). Предбиљежбом стјече се право власништва под увјетом да се испуне преостале претпоставке за укњижбу или како каже закон "накнадним оправдањем те предбиљежбе" (чл. 121. ст. 2. ЗВ).

### 6.1. Табуларна исправа за предбиљежбу права власништва

Предбиљежба права власништва, како произлази из претходног излагања, алтернатива је за укњижбу, и то с истим учинком, уколико буде накнадно оправдана.

У случају, наиме, када исправа на темељу које је затражена укњижба права власништва не испуњава прописане законске претпоставке за укњижбу, право власништва ће се предбиљежити ако та исправа испуњава опће претпоставке за упис у земљишну књигу (чл. 121. ст. 1. ЗВ и 51. ст. 1. ЗЗК).

Предбиљежба ће се, дакле, допустити ако земљишнокњижна исправа има опћа својства табуларне исправе прикладне за упис у земљишну књигу, а то су:

- а) видљив правни темељ стјецања права власништва;
- б) особе против које и у чију корист се захтијева упис права власништва морају бити тако идентифициране да не постоји опасност да их се замијени;
- ц) ознака мјеста, дана, мјесеца и године гдје и када је исправа састављена (чл. 44. ст. 2. ЗЗК);
- д) да исправе немају "очитих недостатака који доводе у сумњу њихову вјеродостојност" (чл. 44. ст. 1. ЗЗК).

Према томе, за предбиљежбу права власништва табуларна исправа не мора имати друге састојке који се траже за укњижбу права власништва. Предбиљежба ће се провести баш због тога што табуларна исправа нема оне специфичне састојке који се траже за укњижбу права власништва, односно када недостаје макар и један од тих специфичних састојака, а то су:

- 
- 31. Чл. 57. ст. 6. Правилника о унутарњем устроју вођења земљишних књига и обављању других послова у земљишнокњижним одјелима судова (земљишнокњижни пословник), НН, бр. 81/97., ступио на снагу 20. 8. 1997., види и чл. 57. ст. 7., чл. 63., 72., 74. ст. 2, чл. 75., 88., ст. 4. и чл. 124. ст. 4.
  - 32. Т. Јосиповић, Земљишно књижно право, *op. cit.*, стр. 128.-132.

- овјера истинитости потписа досадашњег земљишнокњижног власника на табуларној исправи на начин прописан посебним законом, односно међународним уговором (иноземне исправе), односно таква

- овјера потписа опуномоћеника досадашњег земљишнокњижног власника на исправи на темељу које се тражи укњижба (чл. 53. ст. 1. ЗЗК);

- да је пуномоћ издана управо за тај посао и да је потпис опуномоћитеља овјерен на начин који је прописан за овјеру потписа земљишнокњижног власника на исправи на темељу које се проводи укњижба (чл. 53. ст. 2. ал. 1 и ст. 3. ЗЗК);

- опћа пуномоћ или пуномоћ издана за ту врсту послова (генерична пуномоћ) у тренутку подношења приједлога за укњижбу (упис) не смије бити старија од године дана (чл. 53. ст. 2. ал. 2. ЗЗК);

- точна ознака земљишта (некретнине) гледе којег се укњижба захтијева (чл. 54. ст. 1. т. а) ЗЗК);

- изричита изјава досадашњег земљишнокњижног власника да пристаје на укњижбу (*clausula intabulandi*), која се може дати и у посебној исправи или приједлогу за упис ако исправа или приједлог садрже "све оно што се захтијева за укњижбу" (чл. 54. ст. 1. ЗЗК), укључујући и овјеру потписа.

#### 6.1.1. Предбиљежба на темељу јавне исправе

На темељу јавних исправа које су о правним пословима саставили за то надлежна тијела или јавни билежници у границама својих овласти и у прописаном облику (*supra*), провест ће се предбиљежба ако испуњава опће претпоставке ваљаности исправе за упис права власништва, али нема оне специфичне састојке који се захтијевају за укњижбу права власништва на темељу приватних исправа (чл. 55. ст. 1. т. а) ЗЗК). Неће се провести укњижба, него предбиљежба, нпр. на темељу одлуке суда или другог надлежног тијела, односно пред њима склопљене нагодбе, ако нису овршне по правилима овршног права или ако не садрже точну ознаку земљишта (некретнине) на које се односи упис (арг. из чл. 55. ст. 2. ЗЗК).

#### 6.2. Правни учинци предбиљежбе

Од тренутка предбиљежбе права власништва између земљишнокњижног власника и стјецатеља права власништва успоставља се стварноправни однос који дјелује и према трећима (чл. 34. ст. 3. ЗВ), јер је актом предбиљежбе тај однос истовремено добио публицитет путем земљишне књиге. Досадашњи земљишнокњижни власник постаје претходни власник, а стјецатељ – потоњи власник. Претходни власник дужан је поступати обзирно према потоњем те му пренијети самостални посјед пошто се испуни увјет за стјецање (чл. 34. ст. 4. ЗВ), тј. од тренутка када се оправда предбиљежба, а право власништва по закону прелази на стјецатеља (чл. 60. ЗЗК).

Предбиљежба се оправдава на начин и у роковима одређеним земљишнокњижним правом (чл. 121. ст. 3. ЗВ и чл. 60. – 67. ЗЗК). Уколико је предбиљежба накнадно оправдана, сматра се да је власништво стечено "још у тренутку када је

био суду поднесен захтјев за укњижбу права власништва у земљишну књигу" (чл. 121. ст. 4. ЗВ и чл. 60. ЗЗК). У том случају ће се међусобни однос између досадашњег земљишнокњижног власника и стјецатеља права власништва, од подношења приједлога за укњижбу права власништва до накнадног оправдања предбиљежбе, просуђивати као да је претходни власник био плодоуживатељ. Ово због тога што испуњењем увјета – накнадним оправдањем предбиљежбе – сматра се да је потоњи био власник од тренутка када је поднијет приједлог за укњижбу права власништва. Претходни и потоњи власник могу располагати својим правима од уписа предбиљежбе: први под раскидним увјетом, а други под одгодним. Стјецатељ може, дакле, располагати својим правом чекања, а претходни власник правом власништва које је, међутим, ограничено раскидним увјетом. Испуни ли се тај увјет, располагање претходног власника губи учинак (чл. 34. ст. 4. ЗВ). ЗВ изричито прописује: "Буде ли предбиљежба накнадно оправдана, власништво је стечено у тренутку када је био суду поднесен захтјев за укњижбу права власништва у земљишну књигу" (чл. 121. ст. 4.). Зато у случају располагања потоњег власника правом чекања право власништва стјече нови стјецатељ.

### 6.3. Оправдање предбиљежбе

Предбиљежба дјелује док не буде оправдана или избрисана (чл. 60. ЗЗК).  
"Она се оправдава:

- а) на темељу исправе прикладне за укњижбу, којом се отклања недостатак ради којег није била допуштена укњижба,
- б) на темељу потврде о овршности одлуке суда или другог тијела власти,
- ц) на темељу правомоћне пресуде којом је предбиљежба оправдана,
- д) јавном или јавно овјеровљеном исправом којом се доказује да је остварен увјет којим је био увјетован пристанак за укњижбу, односно да је истекао рок" (чл. 61. ЗЗК).

#### а) Тужба ради оправдања предбиљежбе

Особа у чију корист је допуштена предбиљежба може поднијети тужбу ради њеног оправдања "у року од 15 дана од дана доставе рјешења којом је предбиљежба допуштена" (чл. 62. ст. 1. ЗЗК), али ће суд "на захтјев, својим рјешењем, продужити тај рок, ако за то постоји оправдан разлог" (чл. 62. ст. 1. ЗЗК).

Штовише, тужба ради оправдања предбиљежбе сматрат ће се праводобном иако је поднесена и након протеча рока, али прије приједлога за брисање предбиљежбе "или бар исти дан кад је приједлог приспио земљишнокњижном суду" (чл. 63. ст. 3. ЗЗК). У поступку ради оправдања предбиљежбе права власништва "на тужитељу лежи терет доказа правног темеља стјецања" права власништва (чл. 62. ст. 2. ЗЗК).

Тужени може у поступку оправдања предбиљежбе "тужитељу ставити све своје приговоре против постојања књижног права, дакле, и против предбиљеженог права власништва, па чак и ако против рјешења којим је предбиљежба била допуштена није поднио жалбу или је поднио без успјеха" (чл. 62. ст. 3. ЗЗК).

У случају да изостане оправдање предбиљежбе у законском или продуженом судском року, особа против које је предбиљежба била допуштена може захтијевати њено брисање (чл. 63. ст. 1. ЗЗК). Земљишнокњижни суд ће одбити приједлог за брисање предбиљежбе, међутим, ако је из списка видљиво да је тужба за оправдање на вријеме поднесена или да рок за оправдање предбиљежбе још тече (чл. 63. ст. 2. ЗЗК). Иначе ће суд у кратком року одржати рочиште на којем ће особа у чију корист је предбиљежба допуштена морати доказати да рок за оправдање још тече или да је поднијела тужбу на вријеме. У противном суд ће допустити брисање предбиљежбе (чл. 63. ст. 2. ЗЗК).

б) Учинци пресуде о оправдању предбиљежбе

Пресуда изречена у парници покренутој ради оправдања предбиљежбе дјелује и против сљедника уписаног власника, јер је према њој увјетно предбиљежено право постало безувјетно, те има стварноправни карактер према сваком иматељу земљишнокњижног објекта.<sup>33)</sup>

Ако у поступку оправдања предбиљежбе "земљишнокњижни суд одлучи да је предбиљежба оправдана, на приједлог било које од странака забиљежит ће се оправдање предбиљежбе" (чл. 64. ст. 1. ЗЗК).

Суд ће одлучити да се брише предбиљежба која није оправдана, на приједлог било које од странака (чл. 64. ст. 2. ЗЗК). Брисање предбиљежбе је коначно ако је правомоћно утврђено да тужитељу припада предбиљежено право, па се проведе укњижба права власништва, или да предбиљежба није оправдана, или се особа у чију корист је предбиљежба била допуштена одрекла предбиљеженог права. У том случају одбит ће се по службеној дужности сваки будући захтјев за предбиљежбу истог права; ако се ипак допусти, избрисат ће се чим буде странка пријавила да је предбиљежба већ једном избрисана (чл. 65. ЗЗК). Једино у случају када је предбиљежба избрисана само због тога што тужба за оправдањем није била поднијета на вријеме, може се захтијевати нова предбиљежба, али ће та предбиљежба имати учинак тек од часа подношења новог приједлога (чл. 66. ст. 1. ЗЗК).

Будући да се предбиљежбом права власништва успоставља однос претходног и потоњег власника, допустит ће се даљњи уписи, како против земљишнокњижног (претходног) тако и против предбиљеженог (потоњег) власника, па ако се предбиљежба оправда, избрисат ће се сви уписи који су против земљишнокњижног власника били допуштени након тренутка подношења приједлога за предбиљежбу. Ако предбиљежба буде избрисана по службеној дужности, избрисат ће се и сви уписи који су допуштени у свези с том предбиљежбом (чл. 67. ст. 1.-3. ЗЗК).

Брисање књижног права такођер се може предбиљежити. Та предбиљежба, међутим, не спречава да буду "допуштени даљњи уписи, нпр. подзаложних права или уступа, али ће њихова правна судбина овисити о томе хоће ли предбиљежба брисања бити оправдана или не" (чл. 68. ст. 1. ЗЗК).

33. Рјешидба од 22. 10. 1912., Рев ВИ-497/12, цит. према: М. Жувела, Б. Ружичка, *op. cit.*, уз чл. 61. под т. 2.

С уписом оправдања предбиљежбе "избрисат ће се по службеној дужности сви они уписи који су гледе сада избрисаног права у међувремену допуштени" (чл. 68. ст. 2. ЗЗК).

ц) Тужба ради утврђења непостојања књижног права

Власник земљишта може тужбом захтијевати да се утврди непостојање предбиљеженог права и, ако у томе успије, може захтијевати да се забиљежом те одлуке спријечи поновно допуштење предбиљежбе (чл. 66. ст. 2. ЗЗК).

7. Стјецање права власништва полагањем у суд овјеровљене исправе способне за укњижбу права власништва (табуларна исправа)

Под претпоставком да некретнина која је предмет правног посла (тј. објект права власништва које се темељем правног посла преноси на другу особу) није уписана у земљишну књигу, па се не може провести укњижба права власништва, то се право стјече полагањем у суд овјеровљене исправе способне за укњижбу или предбиљежбу права власништва, којом дотадашњи власник допушта укњижбу туђег права власништва, на што се на одговарајући начин примјењују правила о стјецању укњижбом, односно предбиљежбом (чл. 120. ст. 4. и чл. 121. ст. 5. ЗВ).<sup>34), 35)</sup>

Дотадашњи власник је она особа која је такођер полагањем такве прикладне исправе (табуларне исправе) стекла право власништва, односно особа која је стекла право власништва односно некретнине на темељу овршне одлуке суда, односно друге надлежне власти, наслеђивањем или на темељу закона (чл. 114. ЗВ), нпр. грађењем на туђем земљишту или на туђем праву грађења (чл. 153. и 157. ЗВ) или досјелошћу (чл. 159. и 160. ЗВ) итд.<sup>36)</sup>

За стјецање права власништва на темељу правног посла, полагањем овјеровљене исправе, тражи се, дакле, да та исправа има све атрибуте табуларне исправе који су прописани за исправу на темељу које суд допушта укњижбу права власништва.

Одредбе поступка за укњижбу или предбиљежбу права власништва у земљишну књигу на темељу прописане табуларне исправе о правном послу којему је циљ стјецање права власништва одговарајуће се примјењују и у поступку полагања табуларне исправе о таквом правном послу ради стјецања права власништва (чл. 120. ст. 4. и 121. ст. 5. ЗВ).

---

34. Т. Јосиповић, Коментар ЗЗК, *op. cit.*, стр. 30.-32.

35. Види: чл. 115.-127. Правилника о унутарњем устроју, вођењу земљишних књига и обављању других послова у земљишнокњижним одјелима судова (Земљишнокњижни Пословник), НН, бр. 81/97., који је ступио на снагу 20. коловоза 1997.

36. Полагањем табуларне исправе, односно овршне одлуке надлежног тијела (и друге овршне исправе) стјецало се и до сада право власништва. (ВС БИХ, Рев 22/89, М. Жувела5, ЦИц, 34). На темељу правних правила из §§ 434. и 435. новелираног ОГЗ-а (ИИИ новела). Види: Рајачић, Ч., Стварно право, стр. 141.; ВСБиХ Рев. 22/89 од 9. 3. 1989., Билтен ВСБиХ, бр. 2/89, 30.

---

**Petar Simonetti, Ph.D.**  
**Professor at Faculty of Law, Rijeka**

## **ACQUISITION OF PROPERTY RIGHT BASED ON LEGAL TRANSACTION**

### **Summary**

*The ownership on the real estate is acquired by the act of registration in the land register based on the legal transaction having with the aim to acquire the ownership (causal tradition). The legal transaction has to be in a special form set by the law (tabular paper) with the direct agreement of the actual land-register owner (clausula intabulandi).*

*Right of property might not be registered without clausula intabulandi (despite of the fulfilment of other essential elements). However if the instrument does introduce general elements required for the entry in land-register, right of property might be pre-registered (conditional acquisition), and pre-registration (accordingly justified within precise time-limit) turns into registration. Registration is predicted only against land-registry owner or the person for whom the registration has been claimed, until the moment when the acquirer submits his request. The last successor, presenting the evidence of uninterrupted course of unregistered acquisitions starting from land-registry owner up to himself, might also claim for the entry.*

*If the real estate is not registered in the land-register, the ownership is acquired by presenting the tabular paper to the municipal court with the jurisdiction.*

**Key words:** *tabular paper, clausula intabulandi, land-registry entry, pre-registration.*