

Шћепановић Ново,
судски приправник

ЗЕМЉИШНОКЊИЖНА УПУТСТВА

Фиктивни преноси

Крајем прошле године изашла је из штампе књига под насловом „Упутства за сналажење пред земљишнокњижним судом и за састав земљишнокњижних исправа и молби“ (скраћено: Земљишнокњижна упутства) од Милоша Станишића водиоца земљишних књига на Умци. Књига је писана за народ, али она је једнако интересантна и корисна и за саме стручњаке, једнако за правнике као и неправнике, нарочито за млађе земљишнокњижне и катастарске чиновнике, па ћемо с тога овде приказати неколико интересантних излагања у овој књизи.

У првом делу књиге, који носи наслов „Оснивање и исправљање земљишних књига“, писац је на веома лак начин приказао неправомоћност и непотпуност нове земљишне књиге док је она још у стадијуму исправљања, затим начин и рокове исправљања и последице које могу настати ако се ти рокови (пријаве права и приговори) пропусте, а говорио је и о могућности и начину исправљања после протеча исправних рокова — поступка.

У другом делу књиге, који носи наслов „Редовни поступак“ писац је говорио о земљишнокњижним правилима из редовног поступка. Ту је он изнео разлику између уписа укњижбе, предбележбе и забележбе и услове под којима се ови уписи могу издејствовати, а говорио је и о извесним установама као што је установа првенственог реда или установа забележбе да власник намерава своје непокретнине да отуђи или оптерети.

У поглављу „Правна оцена земљишнокњижног стања“ писац је говорио о неправомоћности уписа у земљишној књизи. Веома често се, каже писац, прелази преко чињенице да се уписи у земљишној књизи извршују пре правомоћности одлуке којом је упис дозвољен и да доцнији правни промет, заснован на бази неправомоћних уписа, зависи од наступа те правномоћности. То занемаривање може да има тешких па и судбоносних последица. Зато прибавиоци непокретнина и права треба још пре прибављања да испитају правомоћност уписа свих књижних претходника чији су уписи млађи од три године. Али питање правомоћности уписа једнако је важно и за власнике непокретнина и имаоце других права против којих се врши какав упис, само док је за прибавиоце од интереса правомоћност уписа, за укњижене власнике од интереса је неправомоћност. Уписи су неправомоћни док је неправомоћна одлука којом је упис дозвољен, а ако оштећени о дозволи није обавештен, а по закону је морао бити обавештен, онда у року од три године. Зато је потребно каже се у Упутствима, да сваки власник непокретнина и имагац другог којег књижног права сваке треће године прегледа књижно стање својих непокретнина или права и да предузме одговарајуће кораке, ако је било каквих неправилних укњижби, јер се у противном излажу извесним правним последицама које могу бити и сам губитак непокретнина или права. Ако је оште-

ћени о дозволи укњижбе обавештен, то мора да учини још у рекурсном року.

У следећем поглављу писац се бави о уписима задружних непокретнина и права, па затим у даљем поглављу о начину преноса својине у земљишној књизи. У овоме поглављу од нарочитог су интереса обрасци преноса својине идеалног и физичког дела парцела. У уводу обрасца за пренос идеалног дела парцеле писац се нарочито обара на фиктивне преносе којима је циљ да се избегну или одложе снимања — премер земљишта. Ту је он укратко изнео и последице које могу настати поводом оваквих преноса.

Али, сматрамо, да је писац овде био и сувише штедљив. Пре свега, ово болно питање земљишне књиге и катастра заслужује посебно поглавље. У таквом једном поглављу писац је требао изнети и у примерима илустрирати све оне последице које могу настати по странке, земљишну књигу и катастар услед таквих преноса, у толико пре и више што је књига намењена ширим народним круговима. Али не само да писац томе питању није посветио посебно поглавље и да је о последицама говорио само укратко и само у колико се тиче опасности које прете самим странкама, а не и о опасностима које прете институцији земљишне књиге и катастра, већ је једно тако важно питање третирао сасвим споредно у **уводу** обрасца и петитом, док је н. пр. нека друга мање важна питања штампао гармондом, а неке ствари чак и курзивом. Ово и овако скривање тако важног питања иде на штету саме књиге и њене популарности.

У истом поглављу писац даље расправља допустивост спајања површина по неком правном послу и о разлици између тога спајања и исправке граница парцела које су првобитно биле погрешно снимљене или су границе промењене у поступку за уређење међа. И овде је, сматрамо, писац био и сувише штедљив. За шире народне кругове и овде је требало бити опсежнији, нарочито код питања доказне снаге катастарских и земљишнокњижних планова и уписа површина. За шире народне кругове писац је требао и овде изнети неколико примера са одговарајућим нацртима.

У даљим поглављима писац се бавио о саставу писменог уговора и других исправа и молби. Овде је писац био и сувише опсежан. Ту је он говорио и о карактерним знаковима појединих уговора, о потребним атрибутима за њихово постојање, о споредним уговорима, о заштити (евикцији) те о земљишнокњижној форми уговора и других исправа и молби, о опредељењу земљишта целих парцела и њихових идеалних и физичких делова, о идентификацији земљишта из исправа где су ова опредељена без назначења катастарског броја парцела итд. У појединим обрасцима приказао је примере уговора и других исправа и молби са посебним примедбама, а у поглављу „Хипотека — заложно право“ укратко је изнео хипотекарно право и неколико образаца са примерима из те области права.

У оцену ових поглавља ми се засад нећемо упуштати. Нама је овде циљ да укажемо на ову интересантну књигу и истовремено да истакнемо ону резервисаност коју је писац показао код питања која су претежно катастарске природе. Ова резервиса-

ност карактеристична је за све ауторе који нису из редова катастарских стручњака, а то је, уосталом, и разумљиво и, сматрамо, да је сада на катастарским стручњацима да за народ обраде ова питања, а специјално питање фиктивног преноса коме је циљ да се избегне или одложи снимање земљишта.

Ing. Александар Костић

ЈЕДНА ПОТРЕБНА ИСПРАВКА

У последње време почело се са све чешћим третирањем питања реорганизације катастарске службе путем разних предавања, летака, чланака кроз дневну штампу, анонимних предлога, резолуција итд. Међу овима има мисли и предлога вредних пажњи али нажалост има и таквих који се оснивају на недовољном познавању суштине предмета, или имају чисто теоријски значај — при чему се не води рачуна о приликама које владају код нас, нити о новом духу у струци, који свуда добија све више терена или је код неких већ потпуно надвладао стара схватања. Мени као једном од тих, који је у много тежем времену покренуо отворено питање реорганизације државних премера уопште, тешко је замислити да се поменути чланкописци, предавачи или други служе често нетачним наводима. Исто тако читалац ових написа не може да стекне уверење да су поводи увек у основи искрени и са циљем да се струка помогне и што више подигне. А најгоре је што се при томе изврше и историја наше младе струке изношењем разних нетачних аргумената — што неки пут прелази и најобичније границе дозвољеног. На такав се начин не може вршити убеђивање и служити струци, нити се може имати успеха код озбиљних људи ако се наводи не оснивају на истини и објективним чињеницама.

Један од таквих написа изашао је у Загребачком дневном листу „Хрватска стража“ од 18 и 20 фебруара без потписа под насловима: „Бановина Хрватска и проблем катастра — Стање у државном катастру и катастарској измјери и питање преноса катастра на Бановину Хрватску“ и „Пренос катастра на Бановину Хрватску. — Неколико стручних примједба и констатација у вези с приједлогом о преносу свих катастарских послова на Бановину Хрватску“.

Кад човек прочита све наслове рекао би да је писац имао искрену намеру да упозна ширу јавност са овим важним државним проблемом и да објективно прикаже стање ствари. Сваки би морао похвалити овакву једну намеру и бригу за добрим развитком струке у својој ужој домовини — али нажалост озбиљан читаоц чим прочита само један део изложених тврђења мора добити обрнут утисак. Није ми намера да дајем какве сугестије о будућој организацији премера у Бановини Хрватској, јер сам уверен да ће тамошњи стручњаци то питање најбоље решити — у толико пре, што писац чланка каже, да имају већег ката-