

raoc zadužbine Rudolfinum i Đačkog doma u Terezijanumu starao se u interesima sa energijom i uspehom.

Požrtvovani rad Eduarda Doležala, njegovo neumorno delovanje u svom pozivu nisu ostali na žalost bez posledica za njegovo zdravlje i tako je bio primoran da ostavi svoju katedru 1. oktobra 1930 godine i zatraži penziju. Ali posle kratkog odmora njegovo se zdravlje tako oporavilo da se danas i ako star 75 godina oseća telesno i duševno čio i radi još uvek neumorno dalje,

Kao i ranije tako i sada posvećuje svoje vreme i svoje snage znanstvenim istraživanjima i trudi se da sva dela, koja je stvorio održi i usavrši.

Hadžiabdić Muhamed, geom.

Evolucija baštinskog vlasništva i ustrojstvo tapijskog sistema u Srbiji

(Nastavak)

III. Ustrojstvo tapijskog sistema u Srbiji, njegov pravni i privredno-ekonomski značaj

U svakom poslu, gde se jedno stanje treba da zamjeni drugim, odnosno, gde se postojećem redu stvari i događaj treba da dâ jedan novi pravac, jedan novi tok, pojavljuju se izvjesni momenti kada se izvođenje željenih promjena više ne može odlagati, već se njihovo konačno i postupno ostvarenje nameće samo po sebi, jednom neodoljivom snagom. U tim momentima činjenice uzimaju same maha, jer je ravnoteža u kojoj su se one prvobitno nalazile, nastalim promjenama porušena, te se zato automatski traži brzo ustoličenje nove. Tada i poslednji tragovi staroga stanja treba što prije da isčeznu, da ne bi svojim suviše sporim uklanjanjem ometale pravilno uvođenje onoga, koje se želi i koje treba da dođe. — Takav je jedan momenat, mislimo, nastupio i kod nas u značajnom poslu oko izjednačenja našega *baštinskoga zakonodavstva*, a njegova se je pojava naročito primjetila i osjetila stupanjem na snagu *Zakona o katastru zemljišta*, koja zaista predstavlja jedan važan i u suštini epohalan događaj odnosno preokret u istoriji našega baštinskoga zakonodavstva. Tada su se upravo jasno ispoljile i postale očigledne sve nezgode vladajućeg baštinskog poretka i teškoće sa naprednim važenjem i primjenom različitih zakona, koji se razli-

kuju među sobom, ne samo po načinu i vremenu njihovog donošenja i bitisanja, nego i po duhu, koji kroz njih provijava, a o kome po pravilu, najviše treba voditi računa.

Veliki i nagli poremećaji u privredi i finansijama, koji su danas, ukupno uzeti, obično nazivaju privrednom i ekonomskom krizom, nisu mogli pored ostaloga ostati bez uticaja i na pravni život društva. Na protiv, i tu su se stvarno osetile njihove značajne posljedice. A to je, u ostalom, i sasvim prirodno i logično, kada se ima na umu, da pravo u bitnosti svojoj i nije ništa drugo, do jedna nužna rezultanta razvoja svih društvenih odnosa, u kojima privredne pojave igraju uvijek jednu vrlo važnu i pretežnu ulogu. Prije svega, što nas ovde osobito interesuje, — ti su poremećaji izazvali nepovjerenje u oblasti *kreditnog saobraćaja*, kao jednog od najvažnijih činilaca i pokretača celokupnog pravnog života, te su povjerioci, pod sugestijom opće nesigurnosti i neizvjesnosti, postali nestrpljivi, i nezadovoljavajući se samo *ličnim kreditom* svojih dužnika, pribjegavaju traženju stvarne sigurnosti — *stvarnoga — realnoga kredita*.

Lični i realni krediti ne stoje, dakle, više u onom istom odnosu u kome su stajali ranije. U ovoj posleratnoj psihozi i trci za brzim i bezobzirnim bogaćenjem, lični je kredit toliko nestao i ograničen na najmanju mogućnost, da se o njemu kao ekonomskom faktoru više i ne može govoriti. Drugim riječima: *realni kredit dolazi svakim danom sve više do upotrebe, pa je danas od osobite važnosti kako za pojedinca tako i za cjelinu pitanje sređivanja ovih pravnih odnosa*.

I danas, u ovoj teškoj i neprirodnoj ekonomskoj situaciji, u ovoj devalvaciji poljoprivrednih proizvoda, *nekretnine* su opet kao i ranije ostale najbolja osnova realnom kreditu. One su danas najsigurnija baza za kalkuliranje rentabilnosti kreditiranja.

Ovo se mora istaći naročito za naš narod, jer smo mi u suštini zemlja poljoprivrednih produkata i naš je poljoprivrednik direktno upućen na kreditiranje na bazi vrijednosti nekretnina. Razumljiva je prema tome velika briga sviju zemalja, da se sredi, učvrsti i preglednim učini popis sviju važnijih pravnih odnosa prema nekretninama. U tom pravcu, potrebno je da postoje izvjesni instrumenti, koji će stabilnost tih popisa potvrditi i pojačati, i danas, *stabilnost kreditu nekretniâ prema nekretninama*, — može dati u punoj mjeri samo i jedino institut *baštinskih knjiga*. Radi toga su baštinske knjige najbolja osnova za razvoj kredita, a prema tome za razvoj ekonomskog stanja i privred-

nog napretka u zemlji. U tome leži sva njihova vrijednost i veliki njihov značaj po sav narodni život.

Oživotvorenje ove institucije u našem pravnom životu je davno izrečena želja našega zakonodavca, koji je cijeneći ovu visoku važnost baštinskih knjiga, uveo tu ustanovu i u „Zakonik Građanski“ iz 1844 god. (§§ 292, 293, 294) kao što smo to ranije videli, a u poznatom t. zv. zakonodavnom rješenju od 16 aprila 1850 god. B. № 271 (Zb. V. str. 126) naročito se ističe, da „u napredak neće moći prenašanje nepokretnih dobara imati silu i važnost, ako se takvo dobro nije u *baštinske knjige* uvelo...“ — Zemljišna knjiga je velika pozitivna vrijednost, koju su, dakle, jasno uočili i naši stari zakonodavci.

Međutim, baštinske se knjige ipak nisu mogle od jedanput uvesti u sve one krajeve, gdje to do sada nisu dopuštale ekonomske i ostale okolnosti. Prilike su bile jače od svih dobro namjernih želja naših zakonodavaca. Za uvođenje baštinskih knjiga treba mnogo truda i rada, prekaljenih i svjesnih stručnjaka, ali pored svega toga bez materijalnih srestava nema ni govora. Ovo je odmah u početku uvideo i naš stari zakonodavac, pa su ga odmah posle izdavanja navedenog zakonodavnog rješenja, prijeka potreba i teške prilike primorale, da donese novo zakonodavno tumačenje, kojim se najzad uvodi *tapijski sistem*, kao privremena ustanova dok se ne uvedu baštinske knjige.

I ovu davnu želju naših starih, koji su još prije 80 godina objavili veliku potrebu i korist baštinskih knjiga, realizovala je skupina naših novih zemljišno knjižnih zakonâ, naročito „*Zakon o unutarnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemlj. knjiga*“ od 18 maja 1930 god. Tim je zakonom pored ostaloga predviđeno i osnivanje zemljišnih knjiga u krajevima predratne Kraljevine Srbije i Crne gore i ma da su se srestva pokazala dosta kromna, ipak su se do danas pokazali odlični rezultati, ove kucije. A čitav ovaj toliko dalekosežan rad, stavlja se na *težnje novoga katastarskog premjera*, koji se sada vrši u tim krajevima, jer bez katastra nema dobre zemljišne knjige. I kao to je istaknuto u § 1 „*Zakona o katastru zemljišta od 19 decembra 1928 god. katastar služi kao baza za izradu baštinskih knjiga*“. U Kraljevini Srba, Hrvata i Slovenaca izrađeni katastar zemljišta služi kao podloga pravednom oporezivanju zemljišta a stovremeno i za izradu baštinskih knjiga“. (§ 1. Zak. o kat. zemljišta). A ovu ustanovu katastra i zemljišnjih knjiga nalažu

pored opštih trajnih interesa cijele zajednice i države, još i naročiti *fiskalni interesi*, koji nisu za odbacivanje. —

U vezi sa ovim, mi ćemo sada u nekoliko opštih poteza iznjeti pravnu strukturu tapijskog sistema njegovu vezu i sadašnji prelaz na sistem baštinskih knjiga. —

A. Zašto je uveden u Srbiji tapijski sistem: Katastar kao podloga temeljno izarađenoj baštinskoj knjizi

U svima uređenim zemljama postoje baštinske knjige i one, pored rasprave pitanja o vlasništvu nepokretnih imanja, na bazi principa stvarnosti, istinitosti i legaliteta služe u isto vrijeme i kao siguran podatak za javni kredit, jer su baštinske knjige, javne i stoje na ugled zainteresovanima, da ih u svako doba mogu da razmatraju i da sebi iz njih pribave potrebna obaviještenja.

Nisu potrebne velike rasprave o tome, kolika je važnost da postoje baštinske knjige, a može slobodno da se tvrdi da bi se sporovi, koji se sada ovde kod naših sudova u Srbiji, sveli na jednu polovinu od sadašnjeg broja, čim bi baštinske knjige bile uvedene, jer bi otpali svi sporovi gde je u pitanju vlasništvo, jer bi es uvođenjem tih knjiga prečistila ta sporna pitanja.

Da bacimo nekoliko pogleda, na prve početke današnjeg sistema baštinskih knjiga. — Današnje zemljišne knjige — onakve, kakve ih danas vidimo i uvodimo u krajeve Srbije i Crne Gore — nisu nikakva stara ustanova. Pravu svoju današnju formu dobile su tekar sredinom XIX. vijeka. Začetak njihov nalazimo u institutu českih starinskih „zemskih dasaka“, koje dopiru i u sam srednji vijek. Zemljišnike međutim u širem smislu nalazimo već i u najstarijoj pravnoj istoriji Rima, a tamo su došli svakako iz Orijenta, Zemljišnici su već davno bili poznati i u Starom Egiptu. Kod Platona nailazimo na tragove, koje upućuju da su i stari Grci imali neku vrstu zemljišnih knjiga. Međutim kod svih ovih zemljišnika, upisi su imali samo deklaratoran karakter i izraziti početak današnjih zemljišnih knjiga vidimo istom u t. zv. zemaljskim daskama u današnjoj Čehoslovačkoj, koje je narod od mилоšte prozvaо „klenotom země“. Ove zemaljske daske osnivale su se na principu konstitutivnosti, javnosti i veriteta upisa, a uvedene su po principu legaliteta. Tu su se našle najstarije isprave koje upućuju na prve tragove pravih zemljišnih knjiga. Takve isprave potiču čak iz 1287., 1303., 1309 i dr. godine, a čuveni „otac Češke“ car Karlo IV. napominje u svome kodeksu

„Constitutiv Carolina“ od 7. IV. 1348 god. zemljišne knjige kao starodavnu ustanovu njegova Kraljevstva, — razvijenu antiqa consuetudine regni nostri...“¹²²⁾ Od ovih zemljišnih knjiga, razvile su se današnje zemljišne knjige, prvenstveno u Njemačkoj Austriji, koje su osnova našim zemljišnim knjigama.—

Zbog toga se s pravom kaže, da je Njemačka kolijevka današnjeg baštinskog sistema¹²³⁾ zasnovana *temeljima katastra zemljišta*. U Njemačkoj se prvi put došlo na ideju, da se stvore knjige, koje bi bile u svemu podudarne sa stanjem, koje je utvrđeno prilikom rZRade poreskog katastra i u kojima bi zemljišta bila potpuno individualna i signrno određena u pogledu pravnih odnosa koji na njima postoje. Ove su se knjige mogle stvoriti i pravilno provesti na temeljima *katastra zemljišta* zasnovanog na rezultatima geodezije i primjenjene matematike. *Katastar je, lakle, postao najizrazitiji i najsavršeniji istrumenat na bazi moderno uređenih baštinskih knjiga*.

Ovo osnivanje zemljišnih knjiga na katastru, vršilo se je sa osobitom značenju, koje se pripisuje vlasništvu na 'nekretnostima, ali je kod ovoga stava osobito bila od važnosti i velika težnja za obezbeđenjem i učvršćenjem *realnoga kredita*. Pogleđamo li razvoj zemljišne knjige i njene najstarije oblike, vidjemo, da je njen pretežni dio od početka pa do danas upućen ređenju i učvršćenju hipotekarnih prava i da sâm razvoj zemljišne knjige zasnovane na katastru zemljišta pokazuje, da je ona stanova realnog kredita. Sa razvitkom prometa i učestalom podjelom i parcelisanjem dobara, počela je odmah osjećati u tečaj mjeri nezgoda, koja je proisticala iz dotadanjih nesavršenih knjiga u Njemačkoj. Mnoge parcele su se sasvim promjenile i izdijelile, a u knjigama su bile upisane u svome prvobitnom obliku. Mnoge su pak dva puta bile upisane, a još više njih nisu nikako ni bile upisane. Imovinsko kretanje kredita je tražilo, da se što prije dođe do tačnih knjiga i pronade neki drugi izlaz njihovoj štabilnosti i vjerodostojnosti. I to je sredstvo doista i ostvareno u *katastru zemljišta*, kad su baštinske knjige dovedene u vezu sa katastrom i *katastarskim knjigama*. Ovaj je pokušaj učinjen prvo u Westfaliji u Njemačkoj, pa kad je on pokazao neprocenjive rezultate, onda je ideja o zasnivanju zemljišnih knjiga na osnovu katastra zemljišta našla jednoglasan odziv u

¹²²⁾ Josip Rul: „Istorija zemljišne knjige“, str. 19.

¹²³⁾ Dr. Milan Bartoš: Tabaci stvarnoga prava, str. 157.

cijeloj Njemačkoj, tako, *da se danas sve baštinske knjige u Njemačkoj zasnivaju na katastru.*

Razlozi za ovaj prijedlog su *sigurnost, pouzdanost, tačnost i jednoobraznost katastarskih podataka.* Temeljno izrađen katastarski elaborat u oblasti jednoga sreza ili jedne opštine, imaju se dostaviti sudu, koji prema tome izrađuje baštinsku knjigu. Samo na ovaj način, može se dobiti pouzdana baštinska knjiga i izbjeći pogrešan i dvostruki upis. Ako se, dakle, hoće da ima potpuna baštinska knjiga, potrebno je na osnovu katastarskih podataka izrřiti *zvanično kartiranje i time stvoriti plan*, u kome će posebna zemljišta i parcele dobiti svoju zasebnu numeru i time se potpuno individualisati. Ova individualizacija daje baš najjaču stabilnost javnom kreditu.

Ovakve zemljišne knjige zasnovane na bazi principa *istinitosti i stvarnosti, na načelu javnosti, preglednosti i legaliteta, pored naše zemlje zavelo je do sada jedva još nekoliko država: Njemačka, Čehoslovačka, Švajcarska, Poljska, Austrija, djelimično Italija (Tirol i Istra) i Rumunija (Erdelj),* dočim u ostalim evropskim državama postoji još i danas sistem *transkripcija isprava*, najveći dio država je i dalje ostao pri starom sistemu *hipotekarnih registara* ili sistema prepisivanja i upisivanja isprava u javne registre, i time ostavljajući u najvećem broju slučaja na volju samim strankama, da li će izvjestan upis zatražiti ili neće. transkripcije i inskripcije francuskog, talijanskog, španjolskog, belgijskog i holandskog prava mnogo se razlikuju od zemljišne knjige, pa ćemo o ovome vidu ubaštinjenja govoriti kasnije.

Na osnovu dosadašnjeg izlaganja biće nam jasno, zašto Srbija kroz čitavo jedno stoljeće nije bila u stanju da na svojoj teritoriji sprovede sistem baštinskih knjiga. Srpski Građanski Zakonik od 1884 godine u § 292 izrično je primio ideju *baštinskih knjiga*. U §§-ima 292 i 298. pomenutog zakonika predviđeno je da se nepokretna imanja imaju da uvedu u baštinske knjige, koje će postojati kod sudova, dalje će se upisivati i sve promjene kod sopstvenika i da će te baštinske knjige, biti dokaz o vlasništvu nepokretnosti. „Kao što je opredeljeno, da se nepokretne stvari i *knjige baštinske* kod sudova uvode, tako će se pri svakoj promjeni gospodara morati na novog baštinika isto nepokretno dobro prenijeti i upisati“. (§ 292).—... „I onda nepokretne stvari prepisuju se na drugoga, kome iste stvari po osnovu rečenom pripadaju“. (§ 302). — Međutim prilike su bile jače od svih želja zakonodavčevih i za ovo je trebalo nešto

še od zakonodavnih propisa i naređenja. Trebalo je sprovesti katastar zemljišta, a ovaj rad tražio je mnogo materijalnih sredstava odmah u svome početku, tražio je mnogo savjesnog i stručnog rada, prekaljenog i stručno spremnog osoblja. I pošto baštinske knjige rade na osnovu katastra, a ovaj se u Srbiji nije mogao ni za kakvo vrijeme sprovesti, to je uvođenje zemljišnih knjiga ostalo sve do danas kroz čitavo jedno stoljeće neostvarena želja naših starih. Istom posljednjih par godina počelo se s osnivanjem zemljišnih knjiga u Severnoj Srbiji.

Čim je donijet Građanski zakonik, koji je predvidio baštinske knjige, a one nisu mogle biti uvedene, sa njegovim uvođenjem u život, pojavilo se je odmah pitanje: čime će se baštinske knjige da zamijene, dokle one ne budu uvedene, i kojim će im jedan sopstvenik imati da pođe, da bi dobio dokaz o vlasstvu svoga nepokretnoga dobra, sličan baštinskim knjigama.

Tadašnje „Popečiteljstvo Pravosuđa“, cijeneći ovo važno pitanje i uvidajna praznina u tome što nema baštinskih knjiga, imajući u vidu „od kakve je velike polze zavedenije baštinskih knjiga, kako za sigurnost imanja i kredita, tako i za finansijske miere“, obratilo se je Savjetu sa predlogom: „Da se zakonodavnim putem predpiše, da u napredak nikakvo prenašenje nepokretnih dobara neće silu i važnost imati, ako takovo prenašenje u baštinske knjige uvedeno“.

Savjet je na ovu predstavku Popečiteljstva Pravosuđa odgovorio, da svaki onaj, koji misli da sebe obezbedi svojim pravnim sopstvenosti, mora: „*Svako dobro, koje na sebe i nasvoje prenaša u Baštinske knjige zavesti ne propusti*“.¹²⁴⁾ Dalje je Savjet riješio, da bi pravna bezbednost u narodu uhvatila jači vijen, da se narodu što više daju savjeti, da svaki svoja dobra uvede u baštinske knjige: „... o njima se obezbediteljnim pismom predložne vlasti tj. sa urednom tapijom snabdeti, kako bi tim uredno propisu zemaljskoga Ustava i Građanskoga Zakonika, koja prava na ista dobra za sebe i svoje potomstvo, uredno obezbedio.“ Za ovo mišljenje Savjeta izdano je zakonodavno rješenje 16 aprila 1850. B. № 571 (Zb. V. str. 126). Kao što se iz ovoga zakonodavnog rješenja vidi: svaki sopstvenik nepokretnog dobra treba svoje imanje da upiše u baštinske knjige,

¹²⁴⁾ Zakonodavno rješenje od 16 aprila 1850 godine (Zborn. V. str. 126).

tj. da uzmetapiju, pošto baštinskih knjiga nije bilo, a nisu se mogle odmah ni uvesti. Tim zakonodavnim rješenjem, zakonodavac je baštinske knjige privremeno zamijenio s tapijama i priznao im dokaznu vrijednost za vlasništvo nepokretnosti: Istovremeno je ovim zakonodavnim rješenjem obećano i propisivanje forme za baštinske knjige.

Međutim, nije bilo samo u pitanju šta će se raditi, dok se baštinske knjige ne budu uvele u život i šta će njih privremeno da zamjeni, već se odmah po uvođenju u život Građanskog Zakonika, pojavilo i pitanje: *kako će se prenašati nepokretna dobra s jednoza lica na drugo?* Ovo pitanje upućuje Vrhovni sud Popečiteljstvu Pravosuđa, tražeći objašnjenje: „Da mu se upravljenija njegovog radi protumače §§ 292. i 298. Građ. Zakonika u smatranju *prenašaja nepokretnih dobara s jednog lica na drugo.*“ Pa ovo tačno postavljeno pitanje: da mu se protumače navedeni zakonski propisi u pogledu prenosa nepokretnog imanja s jednog lica na drugo, izdato je zakonodavno rješenje od 13 jula 1850 godine V. № 1187 (Zborn. V. str. 259), kojim je najzad potpuno sankcionisan *tapijski sistem*, kao privremeni i prelazni modus, dok se ne uvedu baštinske knjige. „*Da do ustanovljenja baštinskih knjiga u otečestvu našem sudska potvrđenja tapija i drugih ugovora o prenosu prava pritežavanja imaju onu istu pravnu važnost, koju i ubaštinjenja po ovim §§-ima Zakonika imaju.*“ Sa ovim je *tapijski sistem* postao podloga srpskog baštinskog prava, koga zbog svoje naročite osobenosti umjesno naziva Dr Lazar Marković,¹²⁵⁾ *srpski sistem.*

Po ovome zakonodavnom riješenju, potpuno je izravnata sa vrijednošću baštinskih knjiga, do njihovoga uvođenja u život i *sudska potvrđenja tapija i drugih ugovora* o prenosu prava pritežavajia. Međutim sa ovim su bila otvorena vrata svima mogućim zloupotrebama, nastala je velika nesigurnost u saobraćaju kod prenosa nepokretnih imanja, i njihovi kupci izlagali su se velikim opasnostima, da njihova prava kupovine budu izigrana. Uvođenjem kupoprodajnog ugovora u praksi kao zalog tapije, bilo je moguće, da se jedna te ista nekretnina nesmetano proda ili u opšte otuđi dvojici ili više lica, čija bi se prava tada suprotstavila. Tapija, koja je u stvari zvanična potvrda o pravu vlasništva na izvjesnoj nekretnini, davala se je na traženje molioa, bez da je prije toga upisivana u kakav sudski registar.

¹²⁵⁾ Dr Lazar Marković: Srvarno pravo, Beograd 1922 god.

Na taj način nije se moglo tačno ni ustanoviti, tko je vlasnik izvjesne nekretnine. Po ovome su opštine, istina vodile izvjestan registar, ali je ovo zavodjenje mnogo slab uticaj, a često puta su opštinski sudovi postupali zlonamjerno.

Iz ovoga se jasno vidi, da je osnovna karakteristika ovoga sistema zasnovanog na pomenutim zakonodavnim rješenjima, što kod njega nema obaveznosti upisa u javne knjige, prema čemu je sam upis samo deklaratorne prirode. Ovakvo stanje trajalo je kroz čitave decenije, sve do prvog *Zakona o izdavanju tapija od 14 decembra 1929 god.*, kojim je tapijski sistem reformiran i unešen jači osjećaj sigurnosti i stabilnosti kretanja nekretnina i javnog kredita uopće. Sa ovim zakonom su uvedene *zv. knjige tapija* u koje su onda nadležni sudovi upisivali osobu vlasnika i ograničenja njegova prava u koliko ih ima. Javnost ovih, stvorila je ipak jaču sigurnost realnom kreditu i dala potrebnu stabilnost vlasničkom pravu.

Ubrzo poslije ovoga Zakona, uslijed nekih prigovora protiv ubaštinenja (§§-i 19, 23, 24 i 25), ovaj Zakon je zamijenjen *novim Zakonom o izdavanju tapija od 30 maja 1931 god.*, kom je ova procedura ubaštinenja i izdavanja tapija uprošćena i potpuno definisana, a osim toga čitav ovaj postupak ubaštinenja doveden je u vezu sa *novim katastarskim premjerom, koji je danas na ovom području u toku.* — Mislimo, da je ovaj Zakon o izdavanju tapija završna faza reformiranja tapijskog sistema, dok se svuda uvedu baštinske knjige i njegovi statuti amijene sa skupinom novih zemljišno-knjižnih zakonâ. Ta je potreba postala očiglednom i velikom još krajem prve polovice prošloga vijeka, i danas država treba da pruži sve mogućnosti za njeno ostvarenje.

Sa ovih nekoliko riječi imali smo namjeru, da prikazemo vođenje u život *tapijskog sistema* i damo jednu opću predstavu njegovog socijalno-ekonomskog značaja. Iznijeli smo pod toga *vitalnu potrebu katastra na bazi osnivanja zemljišnih knjiga*, i onu borbu između Prava i Principa, gdje smo vidjeli, da je u životnom saobraćaju *pravo bez sankcije, samo jedna izvrijedna ideja.* U pravnu analizu ovoga sistema nismo ulazili, pa ćemo se na tome u koliko nam bude moguće sada zadržati. —

B. Pravna struktura tapijskoga sistema

Po zakonodavnom rješenju od 13 jula 1850 god. vidjeli smo, da su potpuno izravnata sa vrijednošću baštinskih knjiga, do njihovog uvođenja u život, i *sudska potvrđenja tapija i drugih ugovora* o prenosu prava protežavanja. Zakonodavac je ovdje vrijednost sudskih potvrđenja tapija i drugih ugovora, priznao kao potpun dokaz o vlasništvu, pošto je sud dužan da ispita druge uslove, koji su potrebni, da bi se jedno potvrđenje tapije i ugovora moglo od strane suda da potvrdi.

Ovo pitanje, koliko je dokazana vrijednost sudom potvrđenog ugovora, poslije ovog zakonodavnog rješenja, tumačilo se je raznoliko, i u jednim prilikama sudsko potvrđenje ugovora o prenosu nepokretnog vlasništva, tumačilo se je kao potpun dokaz, a u drugim prilikama uzimalo se, da je to samo ugovaranje, da se time ne dokazuje vlasništvo i da takvo potvrđenje nema dokazne vrijednosti kao *tapija*, koja je jedini dokaz, a koja kod nas privremeno zamjenjuje *baštinske knjige*¹²⁶⁾

U vezi sa ovim Kasacioni Sud na svojoj opštoj sjednici donio je načelnu odluku 13 oktobra 1903. Br. 4765, koja se svodi na isto: „Da je značaj zakonodavne uredbe od 13 jula 1850. V. № 1197 taj: *da i sudska potvrđenja tapija i sudska potvrđenja drugih ugovora sopstvenosti*, a sud je zakonom ovlašćen, da u svakom konkretnom slučaju, u kojem bi postojao sticaj ovih isprava, cijeni njihovu dokaznu snagu prema njihovoj potpunosti, određenosti, jasnoći, većoj ili manjoj neposrednosti ovih dokaznih osnova, koje isprave sadrži, a naročito prema uslovima koje iziskuje § 295 Grad. Zakon., pa prema takvoj odluci i odlučice, koja od tih isprava ima po zakonu jaču i pretežniju dokaznu važnost“.

Zakonodavno rješenje od 13 jula 1850 god. htjelo je da zaštiti savjesnog kupca, a to je prema tome učinila i odluka Kasacionog suda od 1903. Zakonodavac nije htio da odlaže pravo kupčevo u nedogled i da ga učini zavisnim od dobre volje prodavčeve ili od drugih prilika, dokle se ne dodé do potvrđene tapije i zbog toga je i naredio da sudski potvrđeni ugovori vrijede isto toliko, koliko i tapija, a oboje što i uvođenje u baštinske knjige. Međutim jurisprudencija Kasacionog suda bila je ovdje kolebljiva: i dok svojom odlukom od 13-X-

¹²⁶⁾ U vezi sa Zakonodavnim unapređenjem od 13 jula 1850 god,

1930 god. nalazi da sa *tapijom treba izravnati i druge ugovore o prenosu nepokretnosti*, dotle već odlukom svojom od 20. marta 1907 god. odustaje od takvog shvatanja gornjeg zakonodavnog tumačenja, rješavajući, da se prenosi na nepokretnim dobrima postizu *samo tapijom*.

Što se tiče *založnih prava* ona se pribavljaju po §-326. Građanskoga Zakonika uvođenjem u sudske knjige, a po *Uredbi o intabulaciji od 10 novembra 1854 godine, to su djelovodni protokol intabulacije i intabulacioni protokol*. U ovaj djelovodni protokol intabulacija po sudskoj praksi uvodili su se ne samo stvarni tereti već i sva traženja o promjenama stvarnih prava na nepokretnostima, tako, da su ove *hipotekarne knjige* vršile donekle ulogu *baštinskih knjiga*, a osobito po tome, što se u njih zavode i službenosti, stvarne i lične. Na taj način, pojedinci su mogli iz sudskih knjiga vidjeti da li je izvršen upis tapije u djelovodni protokol intabulacije, ali je ovo upisivanje bilo površno i propuštanje upisa u djelovodni protokol intabulacije nije činilo nikakvo dejstvo po važnost tapije, jer ni zakon nije izrično zahtjevao ovaj upis.

Kako vidimo iz dosadašnjeg izlaganja, osnovne su karakteristike ovoga sistema, što kod njega nema *obligatornosti upisa u javne knjige*, prema čemu je sam upis *deklaratorne*, a ne *konstitutivne prirode*. Nije nužno na ovom mjestu detaljno isticati i nabrajati sve štetne posljedine, kako sa pravnoga tako i sa ekonomskoga gledišta, odsustvo baštinskih knjiga. Mnogobrojnost sporova oko nepokretnih dobara, kao i krivičnih djela, vezanih za ove sporove, samo su jedna strana nesavršenosti tapije u upoređenju sa baštinskim knjigama. Smanjivanje sporova, bilo bi od neocenjive koristi po ugled našega pravosuđa, koje ima jednu od najglavnijih svojih mana, što nije brzo i vrlo se sporo dolazi do izvršne sudske odluke. Odlika svakog dobrog pravosuđa je, pored ostaloga, i brzo raspravljavanje spornih predmeta, koji sudovima dolaze. Za naše sudove ne može se reći, da su na potrebnoj visini brzog rješavanja, i opravdanje negodovanju kod zainteresovanih, koji traže brzu raspravu svoga prava, povod je ovo pitanje. *Nedostatak baštinskih knjiga, osjeća se kako u pravnom, tako i u ekonomskom pogledu našeg narodnog života.*

Tapija, koja je u stvari zvanična potvrda o pravn vlasništva na nekoj nekretnini, davala se je na traženje moliocima bez da je pre toga upisivana u kakav sudski registar. Prema

tome se nije moglo tačno ni ustanoviti, ko je vlasnik izvjesne nekretnine. Bila su otvorena vrata svima mogućim zloupotrebama, jer nije bilo norme, koja bi onemogućavala, da se jedna ista nekretnina ne otuđi dva ili više puta sasvim drugim licima. Ako se je još uzelo, da i sudski potvrđeni ugovori o prenosu nepokretnih imanja, imaju istu važnost kao i sudom potvrđene tapije što smo malo prije tretirali, onda je nastala velika nesigurnost u saobraćaju kod prenosa nepokretnih imanja, i savjesni kupci izlagali bi se opasnostima, da njihova prava kupovine budu izigrana. U svako vrijeme, mogao bi nesavjestan prodavaoc, da izigra pravo svoga kupca, ako bi se čekalo dotle da kupac treba da dobije tapiju, pa tek da ima potpun dokaz o vlasništvu. Da navedemo i jedan primjer za ovo. Jedno lice je kupilo imanje od drugoga i kod suda se obrati sa traženjem ispunjenja ugovora o kupovini i prodaji, t. j. da mu prodavaoc izda *tapiju*. Sud spor presudi u korist kupca i izda izvršnu sudsku odluku, ali kupac još nije sopstvenik imanja, pošto još nije na njega prenijeta tapija kod suda niti je sudom potvrđena, nego mu je samo priznato pravo da može da traži ispunjenje ugovora, odnosno tapiju od prodavaoca. Zato vrijeme, a poslije izvršne sudske presude, kad bi koji povjerilac prodavčev stavio teret na ovo prodato imanje, pribavio bi time sebi zalogu i mogao bi se toga hipotekarnoga dobra da naplati, pošto je to imanje vlasništvo prodavčevo, *i još nije prešlo u vlasništvo kupčevo. Ono bi prešlo tek onda, kad sud bude potvrdilo tapiju na njegovo ime.*

Ovakvo stanje provlačilo se je kroz čitave decenije. Naročito poslije rata, kada se je pojavila kod sviju težnja za bogaćenjem, često su se i najmoralniji obziri žrtvovali tome cilju. Pri tome su se zaboravljale i najosnovnije dužnosti i dužnosti svakog poštenog građanina, da tačno i na vrijeme udovoljava svojim obavezama. Dužnici nisu bježali ni od najnemoralnijih srestava, da izigravaju svoje vjerovnike, da im ne vrate ono što su im dužni.

Posljedica svega toga morala je neminovno biti: sve veće i veće nepovjerenje prema dužnicima, prema njihovoj ličnosti i dosljedno tome sve jače napuštanje ličnoga kredita. Međutim stoji, da bez kredita nema rada, naročito nema privrednog života. *Kredit je osnov cjelokupnog života i rada.* Kredit se, dakle, mora održati. Prema stanju pak koje je nastalo, moralo se je pristupiti takovom kreditu, koji će pružiti potpunu sigur-

nost kreditoru i isključiti svaku mogućnost sumnje u postojanost i istinitost. Takvu sigurnost pruža samo *realni kredit*.

Međutim, zar je realni kredit mogao da kalkuliše pored ovakih nesređenih vlasničkih i kreditnih odnosa na nekretninama? Bila je prijeka potreba, da se jednom već donese zakon, koji će dovesti u vezu suprotnosti i nesavremenosti u dotadašnjem baštinskom pravu. *Pravni i privredni momenti svakidašnjeg života tražili su jedan takav Zakon, koji će bar u nekoliko onemogućiti ranije moguće zloupotrebe prilikom opterećenja i prenosa, i time pružiti najbolji osnov stvarnom kreditu i normalnom razvoju privrednog života i rada.* Ovim važnim momentima se je donekle izašlo u susret donošenjem prvog Zakona o izdavanju tapija od 14 decembra 1929 godine, koji je pružio jaču sigurnost i stabilnost u ovim pravnim i privrednim odnosima narodnoga života. Važno je ovdje napomenuti, da je u cilju ovoga poboljšanja dosta učinjeno i donošenjem Uredbe o ubrzanju rada kod sudskih i isljednih vlasti od 1921 god., koja je dobila zakonsku važnost navođenjem u život Vidovdanskog Ustava od 28 juna 1921 godine. U pomenutu Uredbu ušao je i čl. 58, koji glasi ovako: „*Prenosi nepotrebnih imanja punovažni su samo onda, ako je sopstvenik prenio na pribavljača kod nadležnog prvostepenog suda originalnu tapiju od imanja koje mu ustupa*“. Po ovome se tapija ne može zamijeniti potvrđenim ugovorom.

Pošto je spomenuti Zakon o izdavanju tapije imao nekih nedostataka i prigovora naročito u pogledu ubaštinjenja i dobijanja tarife (§§ 23, 24, 25), zamjenjen je novim Zakonom o izdavanju tapija od 30 maja 1931 godine. U upoređenju sa ranijim istovrsnim zakonskim odredbama, koje smo gore promotrili, ovaj zakon ipak pretstavlja osobitu pozitivnu vrijednost i znači jedan napredak u pogledu sređivanja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama, tako da je ovim Zakonom ipak dosadašnja pravna nesigurnost u tapijskom sistemu svedena na najmanju mjeru. *Javnost* novo ustrojenih t. zv. *knjiga tapija*, daje ipak jaču sigurnost *realnom kreditu* nego li ranije, kada je gotovo sve bilo ostavljeno na volju i poštenje pojedinca. Međutim, u upoređenju sa *baštinskim knjigama* ova kreditna osnova je uvijek slaba, *jer tapija sama po sebi ne prestavlja jamstvo, da je njen posjednik ujedno i vlasnik odnosne nekretnine.*

Da ogledamo sada, u čemu se sastoji pozitivna vrijednost

ovoga Zakona tapijskoga sistema, baš danas u ovo prelazno vrijeme, kada uvodimo zemljišne knjige u cijeloj zemlji.

a) *Pojam tapije i postupak kod ubaštinenja*¹²⁷⁾. Tapija je rezultat onoga postupka — procedure — kod vlasti, koji je poznat pod imenom: *ubaštinenje* (Eintragung, transcriptio). To je isprava, kojom opštinski sud na čijoj se teritoriji nalazi, tvrdi: *da je nepokretno imanje prava i isključiva svojina u njoj navedenog lica, odnosno zadruga, kućne zadruga ili smjesničara; da imanje u pitanju ima u ispravi navedene granice i površinu t. j. u slučaju premjera potvrditi, da je opštinski sud preko određenog svoga člana, činovnika ili ovlaštenog inženjera ili geometra premjerio granice pravnim metrom u prisustvu graničara, a u slučaju podnošenja katastarskog plana, da nikakve primjedbe nisu stavljene na katastarski plan; da se oko ovog imanja ne vodi spor, i da na njega ne polažu nikakvo pravo ni opština ni država; da na njemu nema ničije stvarne službenosti i da je zainteresovano lice odista njegov sopstvenik, ograničen ili ne izvjesnim stvarnim i ličnim službenostima.* (po § 7. Zak. o tap.)

Na osnovu § 40. tačke 3. Zakona o izdavanju tapija od 30 maja 1931 godine, Ministarstvo pravde svojom Uredbom od 22 juna 1931 godine Br. 74.465, propisalo je obrazac jedne ovakve tapije, koga donosimo u potpunosti:

Obrazac tapije:

Banovina
Srez
Opština

Tapija ¹²⁸⁾

Na osnovu § 6 i 7 Zakona o izdavanju tapija, Sud opštine (naziv opštine) potvrđuje:

1) Da je (ime molioca) podnio ovom sudu molbu za ubaštinenje na niže opisano nepotrebno imanje, tvrdeći da je on sopstvenik istoga imanja;

2) da se to imanje nalazi u ataru ove opštine i da se sastoji od slijedećih parcela:

a) opisati parcelu po nazivu, potesu u kome leži, po sadašnjem stanju kulture, po imenima svih susjeda sa oznakom

¹²⁷⁾ Prema Zakonu o izdavanju tapija od 30 maja 1931 godine.

¹²⁸⁾ Obrazac uzet iz Zakona o izdavanju tapija od 30 maja 1931 god.

položaja i naziva njihovih parcela i po mjerama i granicama, sve prema § 6;

b) (kao i pod a.)

(Ako ima građevina naznačiti na kojoj se parceli nalaze i kakve su).

3) da je sud ove opštine izvršio potrebne izvidaje, da je izvršio premer opisanog imanja pravim metrom, preko svoga člana (ime člana), djelovode (ime djelovode) u prisustvu molioca (ime molioca) i graničara (ime graničara) i našao da označene mjere i granice tuđu zemlju ne obuhvaćaju, i da susjedi nisu stavili nikakve primjedbe na mjere i granice što se utvrđuje zapisnikom od (datum zapisnika br.

4) da se oko ovih parcela ne vodi nikakav spor niti na ove parcele polažu pravo svojine država ni opština;

5) da je sud ove opštine ocjenio podnijete dokaze i našao da je molilac držao imanje kao svoje neprekidno (naznačiti koliko je godina državina neprekidno trajala) a njegov prethodnik (ime njegovo) od koga molilac dovodi svoje pravo svojine po osnovu (nasleđa u pr.), da je držao to imanje kao svoje neprekidno (broj godina što čini zajedno (broj godina) neprekidno zakonske i svjesne državine;

6) da na ovim parcelama nema nikakve stvarne službenosti, udovičkog uživanja, djevojačkog izdržavanja ili udomljenja (ako ima na kojim parcelama i šta);

7) u krajevima u kojima se sprovodi agrarna reforma), da po prikupljenim podacima i ličnom poznavanju stvari ni jedna od upisanih parcela ne dolazi pod agrarnu reformu.

Taksa je plaćena u din.

Br.

Pretsjednik:

. 193... god.

Članovi:

Na osnovu § 13 Zakona o izdavanju tapija sreski (prvo-stepeni, okružni) sud tvrdi, da je napred opisano nepokretno imanje prava i isključiva svojina (ime, zanimanje i mjesto stanovanja sopstvenika). Ako su u pitanju smjesničari naznačiti i udio svakog smjesničara.

Br.

Taksa je plaćena u din.

Br.

. 193. . . . god.

Sudija:

Intabulacioni protokolista: ¹²⁹⁾

Rekosmo malo prije, da je *tapija rezultat ove procedure kod vlasti poznate pod imenom: ubaštinjenje*, i iz gornjeg obrasca tapije jasno se vide načini toga ubaštinjenja i uslovi za to sticanje. U ovome postupku ubaštinjenja uzimaju učešća po Zakonu dvije vlasti: *opštinski sud i sud sreski*. Zainteresovano lice obraća se molbom za ubaštinjenje opštinskom sudu podnoseći dokaze o vlasničkom osnovu i kopiju katastr. plana § 1. Zakona o izdavanju Tapija: *Molba za ubaštinjenje podnosi se opštinskom sudu usmeno na zapisnik ili pismeno, Molbi se prilaže: 1) dokaz o osnovu sopstvenosti; 2) knjiga kat. plana izvađenog po odredbama Zakona o katastru zemljišta od 19 decembra 1928 g.* — Iz odredbe ovoga §-a vidi se izričita *fakultativnost* upisivanja prava vlasništva: niko nije obavezan tražiti ubaštinjenje niti može biti natjeran da traži tapiju, ali sa tapijom u rukama lakše je dokazati svoje pravo vlasništva, nego bez nje.

Dokaz o osnovu sopstvenosti, može se dokazati svima dokaznim srestvima koja se po zakonu primaju u granicama propisa o građanskom sudskom postupku (§ 2). Ne može se, prema tome dokazati vlasnički osnov sa svjedocima, ako vrijednost nepokretnog dobra prelazi 200 dinara (§ 242 srp. Građ. Postupka). — Molbi za ubaštinjenje treba priložiti i kopiju *katastarskog plana*. Ovo važi svakako u srezovima u kojima je katastar proveden, a u srezovima gdje on nije proveden, podnijeće se geometarski nacrt zemljišta, odnosno opštinski sud će odrediti granice uviđajem na licu mjesta.—

Sav ovaj postupak opštinskog suda iscrpno je prikazan u §§-ima od 1—13. Zakona o tapijama, a njegova sadržina vidi se u navedenom *obrascu tapije*, kao i u samoj definiciji. Pošto opština sastavi tapiju istaći će objavu, da sva lica mogu u toku deset dana činiti prigovore, a samu pak tapiju sa svima aktima opština će poslati sreskom sudu navodeći dan izricanja proglosa.— ¹³⁰⁾

¹²⁹⁾ (vidi Geometarski Glasnik sv. 3 1936 str. 229 ili onu iz doba turškoga gospodstva u Srbiji (vidi geomet. Gl. sv. 4 1936 str. 338.)

¹³⁰⁾ § 8. Zakona o tapijama 30 maja 1931. god.—

Uloga sreskog suda je sada ovdje najvažnija. Kada sud obije tapiju potvrđenu od opštinskoga suda, on će ocjeniti rad toga, pa ako nađe, da je molilac potpuno dokazao svoje pravo asništva, a po isteku roka za prigovore, ako prigovora nije bilo, potvrđiće tapiju, uvešće je u *knjigu tapija* i vratiće je opšinskom sudu radi predaje moliocu. (§ 13). Ovaj postupak sreskoga suda sadržan je u §§-ima od 13—19. Zak. o tapijama, *rema tome jepno lice može imati tapiju na nepokretnom dobru kada, kad mu je opštinski sud izda, a sreski sud potvrdi:* od toga momenta ne može mu drugo lice oduzeti vlasničko pravo bez sudskog spora. Sa ovim se završava postupak o uobaštinjenju.

Ne možemo da idemo dalje, dok odmah ne istaknemo načitu vrijednost Zakona o izdavanju tapija — *ustanovom knjige tapije.* Dotle je tapija, kako smo to ranije vidjeli; izdavana na zahtjev moliocima, bez da je prije toga upisivana u kakav sudski registar. Tako se nije moglo tačno ustanoviti tko je sve vlasnik izvjesne nekretnine, pa se je radi toga potvrđenja moralo putovati u dotičnu opštinu. A kako nije bilo evidencionih knjiga o vlasničkim pravima, to je bilo mogućnosti za zloupotrebe i zalaganje tuđih zemljišta. *Ti me se je samo stvarala nesigurnost i nestabilnost kreditnoj i privrednoj osnovi.*—

Međutim, ustanovom *knjige tapija*, i makar djelimičnom obligatnošću upisa stečenih prava i opterećenja nepokretnosti, opštinski sistem se je bar u nekoliko približio *baštinskim knjigama.* Međutim, je opet daleko od toga, da dađe onu pravu bezbjednost, koju posjedniku jedne nekretnine pružaju baštinske knjige. Po našim zemljišno-knjižnim zakonima, stranke mogu doći pred sud i zapisnik dati pred sudom izjavu o svome imovinsko pravnom stanju. Sa ovim je za njih sav posao gotov. A već samim časom predaje ove izjave zemljišno-knjižnom sudu, ovi su stekli trajno pravo. Međutim, kod tapija potreban je prethodan rad opštinske vlasti, kao što smo to gore vidjeli, a to je sve suvišno kod baštinske knjige. Ali u upoređenju sa ranijim i dotadan im postupkom uobaštinjenja, može se reći *da knjiga tapija uliva više sigurnosti i sigurnosti pravnom stanju izvjesne nekretnine.*

Osim toga sa knjigom tapija je *načelo javnosti* više pošteno i istaknuto na potrebnu visinu, što je ipak pružilo jaču sigurnost *realnom kreditu* nego li ranije. *Ova je knjiga javna i u njoj se uvode sve tapije, koje sreski sud bude potvrdio i sve druge tapije do kojih dođe sud iz ma kakvih izvora. Svakomu je*

slobodno da kod suda razgleda knjigu tapija, da sačini ili da zahtjeva da mu se izda izvod iz nje.“ (§ 14 Zak. o tap.). Sa ovim načelom *publiciteta* učinio se je veliki korak unaprijed, jer se je time uvela kontrola javnosti i preuzela mogućnost pregleda svakom zainteresovanom.

Knjiga tapija vodi se prema *personalnom* a ne realnom principu t. j. kod upisivanja ulogu igra posjednik prava vlasništva, a nije odlučna sama nekretnina. Sastavljena je iz devet rubrika. Prve tri rubrike odnose se na ličnost vlasnika, četvrta sadrži pravni osnov pribavljanja vlasništva, a ostale se odnose na opis samog nepokretnog dobra i prenose pojedinih dijelova toga dobra. U posljednju rubriku u primjedbama upisuju se stvarne službenosti u koliko iste postoje.

Na osnovu zakonskog ovlaštenja iz § 40. Zak. o tapijama. Ministarstvo pravde izdalo je Uredbu br. 74455 od 22. juna 1931 god. o obrascu tapije, knjige tapija, azbučnog imenika sopstvenika i dr. —, pa ćemo ovdje radi potpunosti našeg izlaganja uvrstiti i ovaj obrazac knjige taplja на стр. 44. ¹³¹⁾

Može se kazati, da svojom sadržinom knjiga tapija odgovara prvom i drugom listu zemljišno-knjižnog uloška. Naime rubrike od 5. do 9. odgovaraju *pospedovnom listu*, a rubrike od 1. do 4. i rubrike 10. odgovaraju *vlasničkom listu*. Teretni list zemljišnoknjižnog uloška odgovarao bi intabulacionom protokolu, o kome ćemo kasnije govoriti.

b.) *Prenos tapije i opšta naređenja u vezi sa intabulacijom*

Držeći se opravdanog principa rimskoga prava.— *nemo plus iuris ad alterum transferre potest quam ipse habet* (da niko na drugoga ne može prenijeti više nego što sam ima), Zakon dozvoljava da vlasništvo na nepokretnostima može sopstvenik prenijeti na drugoga *jedino prenosom tapije*. „*Prenos prava sopstvenika na nepokretnostima putem ugovora može se izvršiti samo prenosom tapije*. — *Pri ovom prenosu moraju i prenosi-lac i primalac, odnosno njihovi punomoćnici, izjaviti pred sudom volju da se dotično nepokretno dobro prenosi i prima*“ (§ 19. Zak. o tap.).

Prenos se vrši samo kod *nadležnih sudova*, koji ovaj odobrava po usmenoj ili pismenoj molbi jedne od stranaka. Prenos, dakle, može zatražiti svaka stranka, ako sudu podnese i sve zato potrebne priloge. Za odobrenje prenosa je uslov, da

¹³¹⁾ Obrazac uzet prema Zakonu o izdavanju taplja od 30 maja 1951 g.

	Redni broj
	Porodično, rođeno i očevo ime, zanimanje i mjesto stanovanja sadašnjeg sopstvenika
	Porodično i rođeno ime predašnjeg sopstvenika
	Osnov pribavljanja
	Naziv opštine
	Naziv parcela i potesa
	Kultura
	Mjere i granice
	Opštinska potvrda ubaštinjenja
	Sudska potvrda ubaštinjenja
	Sudska potvrda prenosa cijelog imanja
	Dan
	Ime novog sopstvenika
	Opis prenijete parcele
	Odluka suda i broj nove tapije
	Primjedba

Opis nepokr. dobara

Prenosi pojedinih dijelova

se sudu *prikaže ispravna tapija*, prema kojoj je prenosnik sopstvenik odnosno nekretnine. Jasno je pri ovome, *da svatko može prenijeti na drugoga onoliko prava, koliko ga sam ima.*¹⁸²⁾

Prema tome, lice koje zakon smatra za sopstvenika, može na drugoga prenositi bilo cjelokupno imanje — *prost prenos tapije*, bilo *djelimično*. U prvom slučaju, kad se prenosi cijela nekretnina, tada se ne upisuje novi sopstvenik u knjigu tapija kao pri prvom ubaštinjenju, već se to samo naznači u rubrici 9 knjige tapija. (§ 20 Zak. o izdav. tapija). — U ovom drugom slučaju sud će na staroj tapiji naznačiti, da se prenosi jedan dio. Kad se od nepokretnosti upisane u tapiji, prenosi samo jedna ili više parcela, onda će sud iz dosadašnje ukupne tapije, izvršiti djelimični prepis, ovjeriti ga, pa tako ovjeren prepis prenijeti na novoga sopstvenika, a staru tapiju za toliko smanjiti. Nova tapija se zavodi u knjigu tapija, a novi sopstvenik u azbučni imenik, dok se u knjizi tapija kod ranijeg sopstvenika čine potrebne napomene. (§ 21 Zak. o izdav. tapija).

Kad se prenosi samo jedan dio parcele, onda se za takav dio mora tražiti zasebna nova tapija, po cjelokupnom postupku ubaštinjenja, a stara se tapija za toliko smanjuje. Kad sopstvenik prenese i posljednji dio nepokretnosti u tapiji, ovaj se prenos ne smatra djelimičan, pa se postupa po §-u 20. Zak. i izdavanju tapija, tj. onako, kako smo malo prije napomenuli kod prostog prenosa tapije.

Prema tekstu zakona vidi se, dakle, da se razlikuje *postupak za ubaštinjenje od prenosa tapije*. O tom ubaštinjenju govore odredbe §-a 18., a o prenosu vlasništva putem tapije, govore odredbe §§ 19—22. Međutim, *između ubaštinjenja i prenosa*, nema u suštini stvari nikakve naročite razlike. U biti same stvari postizava se i za jedan i za drugi način jedno te isto — *pravo vlasništva, a postupak u sudu je gotovo isti.*—¹⁸³⁾

Međutim, *hipotekarno pravo* zastupljeno je ovdje samo djelimično odredaba §-a 24 i 25, jer ovim zakonom nije dirnuta Uredba o intabulaciji od 19 novembra 1854 god. (Zborn VIII. str. 29). Ova je Uredba i dalje ostala na snazi, ali su odredbama §§-a 24 i 25. Zakona o izd. tapija dodane osjetne dopune, Do donošenja prvoga Zakona o izdavanju tapija od 14 decembra 1929. god., prilikom kupovine i prodaje nepokretnosti

¹⁸²⁾ Živojin Perić; Specijalni dio Građanskog prava, Stvarno pravo;

¹⁸³⁾ Idem, sp. djelo.—

na osnovu poravnjanja, sudska praksa nije tražila da se pokaže tapija. Jer, u slučajevima, gde je bilo tapile, dešavalo se da se kupoprodaja izvrši na osnovu poravnjanja. Ali sa donošenjem ovoga zakona o izdavanju tapija, u §-u 23. naređuje se, da niko neće moći *intabulisati ugovorenu hipoteku* (intabulaciju), odnosno *pribitku* (prentaciju), ako sudu ne podnese tapiju za nepokretnost koju se ima intabulisati. Međutim, ovaj § 23. više je štetio, nego koristio, jer je time nalazio više štete *privatnome interesu. nogi, kojima je bio potreban kredit nisu mogli doći do novca o nisu imali tapiju od svoga imanja, a sudovi nisu primali poteku bez tapije.*

I sam zakonodavac je uvideo štetnost § 23. pomenutog zakona, pa je u novom Zakonu o izdavanju tapija, unešen § 24., kojim se zaštićuje više privatni interes i omogućava kredit u jačem obimu. A ovaj paragraf glasi: „Ugovorna hipoteka može se davati samo na one nepokretnosti, za koje je izvađena tapija, ako se dokazuje podnošenjem tapije na uviđaj ili izvodom iz knjige tapija. *Ovaj dokaz nije potreban, ako je u intabulacionoj knjizi već ranije naznačeno, da postoji tapija za intabulisanu nepokretnost*“. Ovaj poslednji stav omogućava u jačem obimu kredit privatnima, jer ako je već u intabulacionoj knjizi naznačeno da postoji tapija, odnosno intabulisan dug, onda nije posebno da dužnik podnese tapiju.¹³⁴⁾

Pored knjige tapija, koja je upisnik vlasničkog prava na nepokretninama, nadležni sudovi vode i *intabulacione protokole* za opterećenja. *Prema tome je intabulacioni protokol javna knjiga teretima na izvjesnim nepokretninama.*¹³⁵⁾ I ova se javna knjiga, kao i knjiga tapija vodi prema *personalnom*, a ne realnom principu tj. *kod upisivanja glavnu ulogu igra posjednik prava vlasništva, a nije odlučna sama nepokretnina.* Spomenuti § 24. Zakona o izd. tapija naročito je podigao vrijednost i moć intabulacionih knjiga.

Upis u intabulacioni protokol, kao i u knjigu tapija nema *konstitutivni karakter* tj. upisom se ne stvara pravo, ako to pravo bez *toga ne postoji.* Dok u modernim baštinskim knjigama, koje se sada uvode u cijeloj zemlji na osnovu naših novih zemljišno knjižnih zakona, — daje se upisu isključivo dokazna snaga: *nis postaje časom izvršenja neoboriva pravna činjenica i potpun*

¹³⁴⁾ V. zakon o izdavanju tapija od 30 maja 1931 god.

¹³⁵⁾ Idem, § 25 i 24.

dokaz za stalnost svoga sadržaja. Međutim, ovo kod intabulacionog protokola i knjige tapija nije slučaj. Izuzetak je učinjen samo u *prilog hipoteke*, koje idu u korist *javnih kreditnih ustanova: Privilegovane agrarne banke, Državne hipotekarne banke i onih banovinskih štedionica, koje odredi Ministar trgovine i industrije sporazumno sa Ministrom pravde.* U ovom slučaju ne mogu se obarati hipoteke, premda bi se dokazalo da lice na koga tapija glasi nije sopstvenik dotičnog imanja (§ 25 Zak. o izd. tapija). Samo u ovim slučajevima, dakle upis je konstitutivan, a inače ima deklaratornu snagu. *Sve ovo krnji u veliko interese prometa, stabilnost sigurnosti realnog kredita i ne može ni iz bliza pružiti onu sigurnost i jedinstvenost pravnog odnošaja i faktičnog stanja, koju pružaju moderne zemljišne knjige.*—

U ovoj glavi mojih izlaganja pokušao sam da dam samo suštinu pravne strukture današnjeg tapijskog sistema, ne ulazeći nigdje u pojedinosti i potankosti, nego želeći da iznesem njegovu stvarnu vrijednost i značaj, baš u ovo prelazno vrijeme, kada uvodimo zemljišne knjige u cijeloj zemlji. U detaljnu analizu ovoga predmeta nisam ulazio, jer nam to ovdje nije ni potrebno, a svrha je, mislim, i sa ovim kratkim izlaganjem postignuta. —

C. Prelaz sa tapijskog sistema, na sistem zemljišnih knjiga: osnovna razlika. —

Kad uporedimo tapijski sistem zemljišnika sa drugim baštinskim sistemima, koji vladaju danas, n. pr. s francuskim sistemom transkripcije ili s Torensovim australskim sistemom¹³⁶, vidjećemo, da na suprot njima tapijski sistem ima nesumnjive prednosti i predstavlja jedan vidan napredak. To važi osobito od 14 novembra 1929. godine, kada je donešen prvi Zakon o izdavanju tapija, jer je ustanovom knjige tapija pružena tada čvrsta podloga realnom kreditu izražena osobito u kontroli javnosti.

Francuski baštinski sistem, gore spomenuti, da primjetimo i to uzgred, bitno se razlikuje od germanskog¹³⁷), jer u Francuskoj ne postoje baštinske knjige zasnovane na katastru premda poreski katastar postoji. Francuska ima izv. *transkripcijski sistem*, koji zamjenjuje baštinske knjige. Ovaj transkripcijski sistem svodi se na upisni registar, u koji se unose sve isprave o promjenama na nepokretnostima, na ime sastoji se u

¹³⁶) V. Dr. M. Bartoš, sp. djelo, str. 160 i dalje.

Dr. L. Marković, sp. djelo.

¹³⁷) Idem, str. 157 i dalje.

tome, što se po zahtjevu stranke upiše u knjige dotično pravo (to se zove: la transcription), ne upuštajući se u ona istraživanja, koja smo vidjeli u njemačkom sistemu, kao i u našem sistemu tapija; upis prava u baštinske knjige, ima samo taj cilj, u francuskom pravu, da se konstituisanje prava prikaže trećim licima, da bi se na taj način stečenik prava pokrio onim pravim *prior tempore potior iure*. Ovdje ne pada u opsek Francuskih baštinskih knjiga pitanje stvarnosti pribavljanja toga prava, niti ona imaju za cilj da zainteresovanim dađu i u tom pogledu one garancije, koje pružaju te knjige u germanskom baštinskom sistemu. Sve ovo pokazuje vrlo veliku nesigurnost podataka, koji se nalaze u transkripcionim knjigama. Razumije se, da je ovakav sistem kao nepotpun i suviše nesavršen, koji ne daje ni sigurnosti u pogledu faktične stvarnosti prava, niti odraz tačnosti upisa, kritikovan od francuskih javnih autora, koji traže njegovu reformu u duhu germanskog baštinskog prava.

U Australijskoj federaciji usvojen je opet jedan nov sistem zemljišnih knjiga, poznat pod imenom *Torenssov sistem*¹³⁸⁾. On se sastoji u tome, što se sopstvenicima izdaje potvrda o vlasništvu na taj način, što se u baštinsku knjigu unosi plan i opis imanja zainteresovanog lica. Ovaj plan je van opšteg premjera, dakle ne oslanja se ni na katarski plan. Unošenje plana u baštinske knjige predstavlja neoborivo sticanje prava, pa prema tome za sva treća bića *Torenssov sistem* predstavlja potpunu sigurnost, koja je izražena u fikciji apsolutne tačnosti.

Prema ovome, *francuski sistem transkripcije, pa i australiski Torenssov sistem*, predstavljaju jedva u nekoliko dotjerane oblike starog zapisivanja pravnih odnosa i javne registre. Na suprot njima *tapijski sistem* predstavlja zaista vidan napredak i njegove pozitivne vrijednosti čine ga kao nekom sredinom — vezom, — *između zastarelih oblika toga javnoga upisivanja nekretnina i modernih baštinskih knjiga*. Tapijskim sistemom dan je maksimum sigurnosti za realni kredit, koliko je god to moguće kod ovakih sistema.

Prvi je nedostatak tapijskog sistema naprama zemljišnim knjigama, *što upisi u knjigu tapija i intabulacioni protokol nisu konstitucionni t. j. da se tim upisima ne stvara pravo*¹³⁹⁾. Tapija sama po sebi nije još dokaz, da je njen imalac zaista i sop-

¹³⁸⁾ Idem, str. 162.

¹³⁹⁾ Zakon o izdavanju tapije od 30 maja 1931 godine.

stvenik neke nekretnine, kao ni upis hipoteke (intabulacije) ne dokazuje sam po sebi da ta hipoteka zaista i postoji. Izuzetak postoji jedino i isključivo po § 25. Zakona o izdavanju tapija od 30-V-1930 god., kako smo to ranije vidjeli samo za hipoteke upisane u korist javnih kreditnih ustanova: Privilegovane agrarne banke, Državne hipotekarne banke i onih banovinskih štedionica, koje odredi Ministar trgovine i industrije u sporazumu sa Ministrom pravde. *Takve se hipoteke „ne mogu obrati u slučaju kada bi se dokazalo, da lice na koga tapija glasi nije sopstvenik dotičnog imanja“.* (§ 25). U ovom je sistemu dakle, dosljedno provedeno načelo rimskoga prava, da nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego li ga sam ima. Ovo načelo donekle odgovara zahtjevu pravednosti, ali nikako ne odgovara današnjim potrebama realnog kredita i javnoga prometa. Nasuprot tome u zemljišnim knjigama daje se upisu isključivo dokazna snaga: upis postaje časom izvršenja neoboriva pravna činjenica i u potpunosti naprema svima i svakome. Svojim upisima zemljišna knjiga pruža potpun i tačan prikaz cijelog pravnog stanja na izvjesnoj nekretnini. Zato se kod zemljišne knjige može svatko sa sigurnošću pouzdati, da mu zemljišna knjiga prikazuje tačno pravno stanje, što kod tapija ne može biti, *jer iza svakog upisa u knjigu tapija i intabulacioni protokol, može postojati i neko drugo pravo pored tih upisa.*

Drugi je nedostatak tapijskog sistema što je preglednost upisa *nepotpuna i rastrgana.* U zemljišnu knjige upisuju se stvarna prava, zatim pravo otkupa, prekupa, najma i zakupa (§ 9. Zak. o zemlj. knjig.) I dosljedno principu *preglednosti, stvarnosti i specijaliteta* upisa zemljišna knjiga je razdijeljena tako, da se svaki interesent u njoj može brzo orijentisati, a pored toga svojim sastavom pruža potpunu i iscrpnu sliku cijelog fiktivnog (izuzevši tačnost upisane površine) pravnog stanja odnosno nekretnine i njenih prava. Nasuprot ovome, tapijski sistem pored toga što nema potrebne garancije za tačnost upisa u svojim registrima, nema ni potpunosti, niti potrebne preglednosti. Dok je kod knjige tapija i intabulacionog protokola vođenih po personalnom principu, preglednost materijala vrlo otežana i rastrgana bez mnogih važnih prava i činjenica, *dotle je kod zemljišnih knjiga dana jedinstvena slika cijeloga stanja nekretnine i pravne sposobnosti njenoga imaoa. Zemljišna knjiga je izraz kreditne sposobnosti toga zemljišta.*

Radi svoje veće potpunosti, zemljišna knjiga je podijeljena

na t.zv. *katastarske opštine*. Svaka katastarska opština ima po jednu t.zv. *glavnu knjigu*, koja se opet dijeli na pojedine listove zvane *uloške* za svakog vlasnika. Po §-u 2. Zak. o zemlj. knjigama. Ovi ulošci služe prvenstveno za upisivanje „*zemljišno-knjižnih tijela i promjena na njima*,” pa onda „*stvarnih prava, koja se odnose na zemljišna knjižna tijela i promjenu tih prava.*“¹⁴⁰⁾ Ti se ulošci dijele na tri dijela: *popisni list* sadrži upise o kvaliteti i površini nepokretnosti, — „sve sastavne dijelove zemljišno-knjižnoga tijela, kao i ona stvarna prava, koja su skupčana sa vlasništvom zemljišno-knjižnog tijela ili jednog njegovog dijela“. (§ 6. Zak. o unut. uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga); *vlasnički list* obuhvata upise, koji se odnose na prava, promjene i lična ograničenja sopstvenika (§ 9. Zak. o unutr. uređ., osniv. i isprav. zemlj. knjiga i § 20. Pravilnika za vođenje zemljišnih knjiga.); i *teretni list*, u koji se upisuju svi tereti, kojima je zemljište u prometu opterećeno. —¹⁴¹⁾ I baš radi ove svoje velike preglednosti i diobe materijala u zemljišnoj knjizi, omogućuje se svakome lak i brz pregled stanja u nepokretnosti i njenim vlasnicima. Pa i ako je novim Zakonom o izdavanju tapija bitno olakšan posao oko izdavanja tapija kako smo to ranije vidjeli ipak se to ni iz daleka ne da upoređiti s brzinom postupka u zemljišno-knjižnim stvarima. Sve je ovo od velike i neocenjive dobiti za potrebe realnog kredita i u opšte za čitav poslovni svijet.—

Na koncu jedan veliki nedostatak tapijskog sistema je, što upisi u njegove registre nisu **obavezni**. Vidjeli smo iz prošlog izlaganja, ali je ovo ipak donekle ublaženo §§-ima 19. i 24. Zakona o izd. tapija od 30-V-1931 god., po kojima se nepokretnost može prenijeti samo prenosom i sudskom potvrdom tapija, a ugovorena hipoteka može se staviti samo na one nepokretnosti za koje je „**izvađena tapija**“... Ali sav ovaj postupak nema potrebne obveznosti upisa i radi toga ni intabulacioni protokol, ni knjiga tapija ne pretstavljaju potpunu i tačnu sliku pravnog stanja ma koje nepokretnosti. Međutim, **po stavu 1 § 4. Zakona o zemljišnim knjigama** knjižna prava mogu se steći samo i jedino upisom u zemljišna knjige. A normom § 85. Zakona o zemljišnim knjigama, dano je sudovima ovlaštenje, da mogu **neymarne stranke i novčanim kaznama prinuditi na traženje u-**

¹⁴⁰⁾ § 2. Zakon o zemljišnim knjigama od 18 maja 1930 god.

¹⁴¹⁾ Zakon o unutrašnjem uređenju osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga od 18 maja 1930 godine.

pisa u zemljišne knjige. U isto vrijeme naredeno je **katastarskim kao i svima drugim vlastima**, da radi upisa u zemljišnu knjigu sudovima saopštavaju sve promjene koje bi se desile na nepokretnostima. **Ovim postupkom se upisi u zemljišnim knjigama stalno saobražavaju sa faktičnim stanjem**, a to je od neophodnog značaja za stabilnost realnog kredita i u opće pravnih odnosa na nekretninama.—

Eto u tome leži osnovna i bitna razlika između tapijskog sistema i zemljišnih knjiga, u tome se ogleda velika potreba zemljišne knjige za razvoj kredita, a po tome i za razvoj ekonomskog stanja i napretka u zemlji. Nitko ne može, radi toga da ospori veliki značaj ovoga osnivanja za cijelu zemlju, a posebno za samoga seljaka i privrednika, koji će i lakše i brže dobiti jeftiniji kredit, nego li do sada. Našem seljaku treba kredita i on je kao takav direktno upućen na kreditovanje na bazi vrijednosti i kalkulacije nekretnina. Zbog toga je svima danas jasna velika potreba, da se kod nas uvedu baštinske knjige, koje su bile izrazita i očigledna još u pomenutim zakonodavnim rješenjima iz prve polovice prošloga vijeka.

Ostali krajevi naše otadžbine van predratne Srbije i Crne Gore imaju već uvedene zemljišne knjige više od pedeset godina. U Bosni i Hercegovini osnovane su zemlj. knjige Zakonom od 1. septembra 1884 godine; u Hrvatskoj, Slavoniji i Vojvodini s Međumurjem t. zv. „gruntovnim redom“ od 15. decembra 1855 godine; u Sloveniji t. zv. cesarskim patentom od 24 jula 1747 godine i u Dalmaciji opštim austrijskim Zakonom o zemljišnim knjigama od 25 jula 1871 godine.¹⁴²⁾

Sva ova zakonodavstva pravni sistemi na nepokretnostima izjednačeni su donošenjem naših novih zemljišno - knjižnih zakona za cijelu državu. Temeljni su zakoni: **Zakon o zemljišnim knjigama** od 18 maja 1930 god. i **Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga** od istoga dana (ova objavljena 1. jula 1930 godine). U vezi sa ovim izdati su: **Zakon o zemljišno-knjižnim diobama, otpisima i pripisima** od 31 decembra 1830 godine; **Pravilnik za vođenje zemljišnih knjiga**, Br. 18450 od 17 februara 1931 god.; **Upustvo za prvo osnivanje zemljišnih knjiga na području Apelacionih sudova** u Beogradu i Skoplju, te Vel. suda u Podgorici od 17 augusta

¹⁴²⁾ Josim Rul: Historija zemljišne knjige. Zagreb, 1941 god.

1930 god. i Upustva za ispravljanje zemljišnih knjiga kod prvog osnivanja, od 30 avgusta 1932 godine.—

Sa ovim zakonima dat je ne samo skup jedinstvenih propisa o sticanju, promeni, ograničenju i ukidanju prava na zemljištima, nego je data i jaka podrška potpunoj stabilizaciji pravnih odnosa na zemljištima svuda, a naročito u onim područjima, gdje toga dotle nije bilo. I u vezi sa provođenjem novoga katastarskog premjera na području predratne Kraljevine Srbije, počelo se je i osnivanje zemljišnih knjiga, koje je do sada pokazalo odlične rezultate i izvršeno je već u više srezova (Ub, Obrenovac, Bogatić, Veliko Gradište, Smederevo, Požarevac, Umka, Grocka, Vračar i Beograd). **Ti me se već jednom ostvaruje davnašnja želja naših starih i ovo dragocjeno biserje zablstaće svojim punim sjajem širom cijele naše domovine.**

Vidimo, dakle, da život ide svojim tokom, da on ne poznaje zaprijetku. Nikakvo pozitivno zakonodavstvo ne može da spriječi ili zaustavi taj prirodni razvitak i tok stvari. Nove prilike i potrebe izazivaju nove pravne odnošaje, jer život ne pita za pisane norme, nego on sam stvara nove socijalne i ekonomske oblike, koje mora slijediti pozitivno zakonodavstvo. Zato je s pravom rekao Monteguie: „**Les lois sont les rapports nécessaires, qui dérivent de la nature des choses**“ tj. zakoni su nužni odnosi, koji proizilaze iz prirode same stvari.—

I ovo značajno stablo, čije je sjeme posijano prije gotovo jednoga stoljeća, danas se pokazuje u svojoj pravoj veličini. **Stablo, koga znamenuju baštinske knjige, nije više drvo, koje rađa s malim cvjetovima, nakazne veličine i ljepote, već akacija, koja se u proljeću sva pokriva injem bezbrojnih mirijada cvetova.—**

Kraj.

Triangulacija Državnog dobra „Belje“

Donosimo nekoliko interesantnih snimaka sa triangulacije rita Drž. dobra „Belje“.

Jedan od najtežih terena za razvijanje trigonometrijske mreže, — močvaran, pod nepreglednom ritskom šumom, ispresecan Dunavom i njegovim rukavcima. Većinom poplavljen. Površina od 30.000 ha bez i jedne date tačke. Teren koji sada prvi put dobija triangulaciju.