

PRAVNI ŽIVOT

ČASOPIS ZA PRAVNU TEORIJU I PRAKSU

»Pravni život«, časopis za pravnu teoriju i praksu pojavio se 1952. godine kao zajedničko glasilo udruženja pravnika Srbije i Bosne i Hercegovine, a nešto docnije i Udruženja pravnika Crne Gore.

Pošto su ostala dva udruženja počela izdavati sopstvene časopise, »Pravni život« 1969. godine postaje glasilo Udruženja pravnika Srbije.

Časopis objavljuje teorijska istraživanja i studije iz jugoslovenskog i uporednog prava kao i materijale sa naučnih i stručnih skupova. U njemu se poklanja pažnja svemu onome što se u pravnom životu zbiva. Na njegovim stranama objavljuju se izabrane odluke iz sudske i arbitražne prakse, osvrti i prikazi novih knjiga kao i raznovrsni prilozi iz svakodnevne prakse. Kao glasilo Udruženja pravnika Srbije, časopis prati delatnost pravničke organizacije i o njima obaveštava čitaoce.

Dosadašnji urednici »Pravnog života« bili su: Mihailo Đorđević (1952–1969), dr Živojin Aleksić (1969–1975) i dr Milan Petrović (1975–1980).

Broj 10/2015 / Godina LXIV / Knjiga 576

1-790

B e o g r a d

Glavni i odgovorni urednik
SLOBODAN PEROVIĆ

Redakcija
MIODRAG ORLIĆ, SLOBODAN PEROVIĆ,
RATOMIR SLIJEPČEVIĆ

Izdavački savet
Budimir Košutić, Petar Milutinović, Miroslav Paunović,
Slobodan Perović, Dragoljub Petrović, Gordana Stanković,
Slobodan Šoškić, Miroslav Varićak

Izdavač
UDRUŽENJE PRAVNIKA SRBIJE
Beograd, Krunska 74
tel. 244-69-10
fax 244-30-24, poštanski fah 18
E-mail: upj@EUnet.rs
www.Kopaonikschool.org

Lektura i korektura
Dragana Beker

Komputerska obrada i prelom teksta
Javorina Beker

Pretplata za 2014. godinu iznosi: za fizička lica – 6.000 dinara,
za pravna lica – 10.000 dinara, za inostranstvo – 250 Eura,
Pretplata se vrši na žiro račun broj: 310-203539-17
Pretplata ne obuhvata tematske brojeve

Tiraž: 1.000 primeraka

Štampa: FUTURA, Petrovaradin

RODNA ŽIVKOVSKA,
TINA PRŽESKA

PROBLEMI POVODOM SUDSKE ZAŠTITE UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI

UPIS U KATASTAR NEPOKRETNOSTI

Katastar nepokretnosti, predmet upisa i vidovi upisa

Katastar nepokretnosti u stvarnopravnom sistemu Republike Makedonije je javna knjiga u kojoj se upisuju pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima, podaci o nepokretnostima, kao i druga prava i fakta čiji je upis utvrđen zakonom.¹ Katastar nepokretnosti je sastavni deo geodetsko katastarskog informacionog sistema (GKIS) koji se nalazi u Agenciji o katastru nepokretnosti. Katastar nepokretnosti je sastavljen iz tzv. katastra zgrada i katastra infrastrukturnih objekata. Prema tački 8. stava 1. člana 2. Zakona o katastru nepokretnosti, infrastrukturni objekti su objekti javnog saobraćaja, vodovi i telekomunikacione mreže i sredstva sa njihovim pridruženim instalacijama.

Pravni osnov upisivanja u katastar nepokretnosti nalazi se u stavu 2. člana 148. Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima² prema kome se osnivanje, upi-

Dr Rodna Živkovska, profesor Pravnog Fakulteta "Justinijan Prvi", Univerzitet "Sv. Kiril i Metodij" u Skoplju.

Dr Tina Pržeska, docent Pravnog Fakulteta "Justinijan Prvi", Univerzitet "Sv. Kiril i Metodij" u Skoplju.

¹ Vidi: чл. 137, Закон за катастар на недвижности, Сл. весник на РМ, бр. 55/13, 41/14, 115/14 и 116/15.

² Сл. весник на РМ, бр. 18 /01, 92/08, 139/09 и 35/10.

sivanje i održavanje javne knjige za upisivanje prava na nepokretnostima vrše na način i u postupku propisanim zakonom.

Pravo svojine koje se upisuje u katastar nepokretnosti, prema makedonskoj civilistici, obuhvata osnovne oblike i podoblike prava svojine.³ Osnovni oblici prava svojine u Republici Makedoniji uređeni su članom 2. Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima. To su: privatna svojina (fizičkih i pravnih lica), državna svojina i svojina lokalnih jedinica. Podoblici prava svojine koji se upisuju u katastar nepokretnosti su susvojina i zajednička svojina.⁴ Etažna svojina,⁵ kao podoblik prava svojine, nije predmet upisa u katastar nepokretnosti.

Nosioци prava svojine, susvojine i zajedničke svojine u imovinskom listu upisuju se u tzv. list A.⁶

Druga stvarna prava u stvarnopravnom sistemu Republike Makedonije (pravo službenosti, hipoteka, pravo realnog tereta i pravo dugotrajnog zakupa na građevinskom zemljištu) upisuju se u katastar nepokretnosti u vidu uknjiženja.⁷

Podaci koji se upisuju u katastar nepokretnosti mogu biti prostorni i opisni. Druga prava čiji je upis utvrđen zakonom su obligaciona prava: pravo lizinga, koncesija, zakup nepokretnosti i ugovorno pravo preče kupovine na nepokretnostima, kao i druga prava utvrđena zakonom. Sva ova prava upisuju se u vidu pribeleživanja.⁸

Fakta čiji je upis utvrđen zakonom, a koja se upisuju u katastar nepokretnosti su: lična stanja nosioca prava, fakat da je pravo svojine na nepokretnosti stečeno na osnovu fiducijarnog prenosa svojine, kao i druga fakta čije pribeleživanje predviđa drugi specijalni zakon.⁹ Fakta, kao i druga prava čiji je upis utvrđen zakonom, upisuju se u vidu pribeleživanja i to u tzv. listu G.

U katastar nepokretnosti, osim uknjiženja (kao potpunog, definitivnog i bezuslovnog upisa) i pribeleživanja, upis može biti i u vidu predbeleživanja (uslovnog uknjiženja).¹⁰

³ Blіže o ovome videti kod: P. Живковска, *Стварно право*, Европа 92, Скопје, стр. 108-114.

⁴ Susvojina je uređena članovima 31 – 58, a zajednička svojina članovima 59-94. Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima...

⁵ Uređena je članovima 95 -111, Ibid.

⁶ Blіže o ovome vidi kod: P. Живковска, et. al., *Коментар на Законот за катастар на недвижности*, Европа 92, Скопје, 2013, стр. 236-237.

⁷ Vidi: чл. 171, Закон за катастар на недвижности, Сл. весник на РМ, бр. 55/13, Убр.67/2013, 41/14, 115/14 i 116/15

⁸ Vidi: чл. 173, ст. 1, Ibid.

⁹ Vidi: чл. 173, ст. 2, Ibid.

¹⁰ Vidi: чл. 171, Ibid.

*Način obavljanja (vršenja) upisa, dostavljanje prijave za upis,
donošenje potvrde za upis*

Upis u katastar nepokretnosti prema članu 174. Zakona o katastru nepokretnosti vrši se na osnovu: zakona, pravnosnažnih sudskih odluka, odluka o privremenoj meri, prethodnoj meri i drugih akata o obezbeđenju potraživanja saglasno zakonu, odluci Vlade, konačnih, odnosno pravnosnažnih akata organa državne vlasti, organa lokalne jedinice i grada Skopje, pravnih i drugih lica kojima je zakonom povereno da obavljaju javnu delatnosti i na kraju to su pravni poslovi.

Prema članu 176. Zakona, pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti su isprave o pravnom osnovu na osnovu kojih se vrši upis ili se vrše promene u katastru nepokretnosti. Zakon o katastru nepokretnosti propisuje da isprave o pravnom osnovu treba da budu priložene u originalu ili u kopiji overenoj od subjekta ovlašćenog za vršenje javnih ovlašćenja.

Zakon smatra da je pravni osnov podoban za upis kada su isprave o pravnom osnovu zaključene u pismenoj ili elektronskoj formi i overene od strane nadležnog organa, da su akti nadležnih organa konačni, odnosno pravnosnažni i da postoji odgovarajuća određenost podataka u pogledu nosioca prava, nepokretnosti, i u pogledu samog prava koje se upisuje.

Način vršenja upisa u katastar nepokretnosti uređen je odredbama Zakona o katastru nepokretnosima kao posebnog, specijalnog zakona. Reč je o posebnoj regulativi tj, posebnom upravnom postupku, što je u saglasnosti sa pravilama generalnog Zakona o opštem upravnom postupku Republike Makedonije.¹¹ Prema osnovnim načelima o upravnom postupku, odredbe Zakona o opštem upravnom postupku imaju subsidijernu primenu u pogledu postojanja upisivanja u katastar nepokretnosti, što znači da se oni primenjuju samo za one slučajeve koji nisu uređeni Zakonom o katastru nepokretnosti.¹² S obzirom da su upravni postupci upisivanja u katastar nepokretnosti detaljno uređeni Zakonom o katastru nepokretnosti i prozакonskim propisima (Pravilnicima¹³) objektivno nema po-

¹¹ Сл. весник на РМ, бр. 38/05, 110/08 и 51/2011

¹² Vidi: чл. 3, Ibid. Novi Zakon o opštem upravnom postupku Republike Makedonije (Сл. весник на РМ, бр. 124/15) ne sadrži izričnu odredbu o subsidiјernoj primeni odredaba u pogledu posebnih upravnih postupaka, ali Zakon ne isključuje mogućnost da se posebnim zakonima uređuju posebni upravni postupci, ukoliko to nije u suprotnosti sa osnovnim načelama Zakona o opštem upravnom postupku i ukoliko takve odredbe ne smanjuju zaštitu prava i interesa stranaka zagарantovanih Zakonom o opštem upravnom postupku (чл. 2).

¹³ Radi se o dva pravilnika: Правилник за запишување на инфраструктурни објекти (Сл. весник на РМ, бр. 64/14, 183/14 и 56/15) и Правилник за одржување на катастарот на недвижности (Сл. весник на РМ, бр. 151/13, 8/15 и 132/15)

trebe za subsidijernom primenom odredaba Zakona o opštem upravnom postupku.

Upis prava u katastar nepokretnosti obavlja se u postupku ustanovljenja katastra infrastrukturnih objekata¹⁴ i u postupku održavanja katastra nepokretnosti i katastra infrastrukturnih objekata.¹⁵ Reč je o posebnim postupcima uređenim Zakonom o katastru nepokretnosti i posebnim pravilnicima.

U postupku ustanovljenja katastra infrastrukturnih objekata i u postupku održavanja katastra nepokretnosti decidno je isključena mogućnost primene odredaba Zakona o opštem upravnom postupku koje se odnose na zastoj postupka, prekid i ponavljanja upravnog postupka, poništenja, ukidanja i promene rešenja.¹⁶

Posebna specifičnost upravnog postupaka u katastru nepokretnosti je način odlučivanja organa tj. Agencije o katastru nepokretnosti. U ovom pogledu, za razliku od opšteg upravnog postupka, kao i od drugih posebnih upravnih postupaka uređenih specijalnim zakonima, gde se donosi rešenje, Agencija o katastru nepokretnosti, zbog bržeg rešavanja ovih predmeta, odlučuje donošenjem potvrde.

U postupku upisivanja prava na nepokretnostima Agencija po prijavi podnosioca prava ocenjuje da li su ispunjeni zakonski uslovi za upisivanje tih prava, tj. da li postoji podoban pravni osnov i adekvatnost podataka. Na osnovu prijave i priloga, Agencija ocenjuje ove uslove i donosi potvrdu da je izvršen upis u katastar nepokretnosti (ako su uslovi ispunjeni) ili donosi potvrdu da nije izvršen upis na osnovu prijave (ako uslovi nisu ispunjeni).¹⁷

Pravo zaštite upisa u katastru nepokretnosti

Zaštita upisa u katastar nepokretnosti uređena je glavom XV Zakona o katastru nepokretnosti koja glasi "sudska zaštita." Ova glava predviđa dve tužbe. Prva je tužba radi utvrđivanja osnovanosti prijave za upis (čl. 237), a druga je tzv. brisovna tužba (čl. 238).

¹⁴ Ustanovljenje katastra infrastrukturnih objekata je novina Zakona o katastru nepokretnosti, kao deo katastra nepokretnosti (чл. 177, Закон за катастар на недвижности...)

¹⁵ U postupku održavanja katastra nepokretnosti vrši se upis nepokretnosti koje su ostale sa neupisanim pravima (čl. 190-199), upis promena u katastru nepokretnosti i upis promena u katastru infrastrukturnih objekata.

¹⁶ Vidi: чл. 154, Закон за катастар на недвижности...

¹⁷ U pogledu potvrde kao upravnog akta (s obzirom da je nema u važećem Zakonu o upravnom postupku) bio je iniciran postupak pred Ustavnim sudom (У. Бр. 196/2010-0-0 од 2.2.2011), koji je odlučio da ne povede postupak o ocenjivanju zakonitosti potvrde, smatrajuću pri tome da je Zakon o katastru nepokretnosti posebni zakon, koji može propisati posebni postupak saglasno Zakonu o opštem upravnom postupku, pa time i može Agencija o katastru nepokretnosti odlučivati i donošenjem potvrde.

Prema prvoj tužbi, potvrde koje su takstativno nabrojane u ovom članu su konačne i izvršne i nosioci prava i podnosioci prijave u roku od 15 dana imaju na njima pravo na tužbu, pred Upravnim sudom Republike Makedonije. Podnosilac prijave prema Zakonu je nosilac prava na nepokretnosti, njegov zakonski zastupnik, punomoćnik, ovlašćen predstavnik, zakonski naslednik pokojnog nosioca prava svojine, zainteresovano lice ili lice koje je ovlašćeno da traži upis saglasno zakonu (čl. 2. st. 1. t. 23). Nosioc prava je fizičko lice, pravno lice, Republika Makedonija, jedinice lokalne samouprave i Grad Skopje na čije ime je upisano pravo nepokretnosti u katastru nepokretnosti (čl. 2, st. 1, t. 9). Iz odredbe ovog člana zaključuje se da zbog konačnosti i izvršnosti potvrde, rok za zaštitu je 15 dana, tj. kraći je u upoređenju sa rokom od 30 dana, predviđenog u Zakonu o upravnim sporovima Republike Makedonije.¹⁸

Prema drugoj – tzv. brisovnoj tužbi (čl. 238) svako lice koje ima pravni interes može tužbom tražiti od Upravnog suda brisanje upisa u katastru nepokretnosti, u roku od tri godine od izvršenog upisa. Pre donošenja Zakona o katastru nepokretnosti ova tužba je bila uređena stavom 2. člana 152. Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima; ovaj stav je danas derogiran tako da je ova tužba u nadležnosti Upravnog suda.

S obzirom da se tužba prema članu 237. i tužba prema članu 238. razlikuju, poželjno je ukazati na njihove razlike.¹⁹

Prva tužba se podnosi isključivo protiv potvrde Agencije za upis (pozitivne potvrde) ili za odbijanje upisa (negativne potvrde). Druga tužba se odnosi na brisanje onoga što je upisano u katastru nepokretnosti. Pored ovoga, podnosilac tužbe u prvom slučaju su lica koja prijavom pretenduju da budu upisani kao nosioci prava, lica koja su upisana kao nosioci prava i njihovi zakonski naslednici. Kod druge tužbe, njen podnosioc je svako lice koji ima pravni interes za brisanje upisanog. Zbog toga je rok za podnošenje ove druge tužbe tri godine od dana izvršenog upisivanja. Treba ukazati da tužioci ove druge tužbe, shvataju ovu tužbu kao raniju brisovnu tužbu prema Zakonu o svojini i drugim stvarnim pravima, pa polazeći od toga, pored brisanja, u tužbenom zahtevu traže i njihov upis, što je suprotno suštini ove tužbe. Brisanjem, ustvari se briše upisani, a utuženi predmet se vraća Agenciji na dan prijema prijave brisanog.

¹⁸ Vidi: чл. 20 ,ст. 1, Закон за управните спорови, Сл. весник на РМ, бр. 62/06, Убр. 75/2007, Убр.231/2008, 150 /10 i Убр.51/2010.

¹⁹ O razlici između ove dve tužbe videti kod: Р. Живковска, et. al., *Коментар на законот за катастар на недвижности*, стр. 389-393.

PROBLEMI POVODOM SUDSKE ZAŠTITE UPISANOG
U KATASTAR NEPOKRETNOSTI

Kao što smo na početku kazali, u upravnosudskoj zaštiti upisa u katastar nepokretnosti, postoje problemi koji se postavljaju pred upravnim sudijama u postupku utuženja konačnih i izvršnih potvrda Agencije. U ovom radu smo sublimirali četiri aktuelna problema, koji će biti razmatrani u daljem tekstu.

*Sudbina sudske odluke kada je za vreme utužene potvrde
Agencija donela novu potvrdu po prijavi tužioca*

Prvi notirani problem odnosi se na situacije koje nastaju kada za vreme utuženja sam tužilac podnosi novu prijavu katastru nepokretnosti i na osnovu nove potvrde za taj isti slučaj Agencija donese novu pozitivnu potvrdu upisanu u katastar nepokretnosti.

S obzirom da nosioci prava nepokretnosti, zbog konačnosti i izvršnosti potvrde,²⁰ u ovom *in species* upravnom postupku mogu prijave za upis podnositi u svako vreme, fakat je da je u poslovanju Agencije broj ovih prijava veoma veliki. Sudbina utužene potvrde, posle koje je doneta nova pozitivna potvrda zavisi, prema Sudu, pre svega, od obaveznog dostavljanja svih fakata na osnovu kojih je doneta utužena potvrda²¹ (zbog ocenjivanja zakonitosti), kao i od obaveštenja Sudu za novonastale promene u korist tužioca koje su upisane u katastar. Tužena strana (Agencija) sudu, uz odgovor na tužbu, uvek ne dostavlja sve spise koji su predmet spora, kao i sve promene koje su nastale nakon utužene potvrde.

Često se dešava da Agencija sudu dostavi i jedne i druge, a da pri tome nedostaje dokaz o vremenu prijema prijave, od čega zavisi primena načela prioriteta (prvenstva) u upisivanju.²²

Polazeći od ovih činjenica, notiraju se sledeće situacije:

1. Ukoliko Sud smatra da potvrda nije zakonita tj. da Agencija nije vodila dovoljno računa o pravilama postupka upisivanja koja su bila od uticaja u donošenju utužene potvrde i nezna za izmenjeno stanje tj. za novu pozitivnu potvrdu, *on će usvojiti tužbu i doneti presudu kojom će poništiti utuženu potvrdu.*²³

²⁰ Videti: чл. 8. ст. 2, Закон за управните спорови...

²¹ Vidi: чл. 36. ст. 1. Ibid.

²² Radi se o principu prvenstva u upisivanju - ko je prvi u vremenu prvi je u pravu ("qui prius est tempore potior est iure"). To znači da prvi u pravu u ovom slučaju je onaj čija je prijava prva ušla u katastar nepokretnosti (časom i minutom tog dana). Vidi: чл. 147, Закон за катастар на недвижности...O načelu prvenstva videti kod: R. Kovačević – Kuštrimović, M. Lazić, Stvarno pravo, IP ZOGRAF, Niš, 2004, str. 284-285.

²³ Vidi: чл. 39. ст. 1, Закон за управните спорови...

2. Kad Agencija u odgovoru na tužbu²⁴ dostavi sve spise predmeta (iz kojih se vidi faktičko stanje na osnovu kojeg je doneta utužena potvrda), a pri tome dostavi i dokaze o novom upisu (novu prijavu, novu potvrdu i novi imovinski list), onda će Sud zbog saznanja o novoj potvrdi tražiti od tužioca pismenu izjavu o postojanju daljeg pravnog interesa.

3. Kad tužilac ne da izjavu, ukoliko Sud smatra da je postupak donošenja utužene potvrde nezakonit, donosi *presudu kojom usvaja tužbu i poništava potvrdu Agencije*, a ako smatra da je postupak zakonit donosi *presudu kojom odbija tužbu kao neosnovanu*.²⁵

4. Često se dešava da u odgovoru na tužbu Agencija samo izvesti Sud o izdatoj novoj potvrdi, a ne dostavi spise utuženog predmeta na osnovu kojeg treba utvrditi zakonitost utužene potvrde. U ovom slučaju Sud šalje Agenciji urgenciju zbog nedostavljanje spisa utuženog predmeta, a pismom traži od tužioca da dà pismenu izjavu o daljem pravnom interesu. Na osnovu pismene izjave tužioca o povlačenju tužbe, *Sud donosi rešenje o obustavljanju postupka*. Ukoliko tužilac ne da izjavu o postojanju pravnog interesa, onda Sud ocenjuje zakonitost potvrde i donosi presudu o poništenju potvrde ili presudu o odbijanju tužbe.²⁶

5. Ukoliko nakon urgencije Agencija ne dostavi sve spise predmeta, onda Sud kažnjava Agenciju *donošenjem presude za poništenje utužene potvrde*. U ovom slučaju Agencija je dužna da donese novu potvrdu, saglasno zakonu.²⁷ Međutim, u slučaju da je tužilac upisan u katastar, Agencija ne nosi novu potvrdu i ostaje da važi potvrda doneta u postupku utuženja, tj. ne primenjuju se članovi 52. i 53. Zakona.²⁸ Faktički u ovom slučaju presuda suda je "otvorena" i smatramo da Agencija treba naći načine za "zatvaranje" predmeta.

Analizirajući situacije koje mogu nastati zbog nedostavljanja spisa koji su predmet spora ili zbog njihovog nekompletnog dostavljanja sudu, kao i zbog nedostavljanja sudu novih promena nastalih za vreme utužene potvrde, u razmatranju ovih slučajeva autori rada smatraju da Zakon, po uzoru na srpski Zakon o upravnim sporovima²⁹ treba da propiše kaznene odredbe prema Agenciji.

Na kraju izlaganja prvog problema povodom ostvarivanja sudske zaštite upisa u katastar nepokretnosti želimo ukazati da državni organi imaju pristup u

²⁴ Vidi: чл. 29. ст. 1 и 2, Ibid.

²⁵ Vidi: чл. 29. ст. 3, Ibid.

²⁶ U smislu člana 39. stava 1.

²⁷ Videti: чл. 36. ст. 2. Ibid.

²⁸ Prema ovim članovima, nadležni organ je dužan doneti novi upravni akt. To podneskom traži i stranka koja u slučaju nedonošenja akta od strane organa, traži od Suda koji je doneo tu presudu, da donese presudu koja će zameniti upravni akt.

²⁹ Vidi: čl. 75, Sl. glasnik RS, br. 111/2009.

katastar nepokretnosti saglasno Zakonu o nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka (NIP).³⁰ Postavlja se pitanje da li će nove izmene i dopune Zakona o katastru nepokretnosti iz jula 2015 godine,³¹ koji propisuju elektronsko povezivanje, dovesti do poboljšanje rada Agencije. U ovom pogledu smatramo da uspeh zavisi od skeniranja svih spisa utuženog predmeta, kako bi sudija mogao ocenjivati njihovu zakonitost.

*Sudbina sudske odluke kada je za vreme utužene potvrde
Agencija upisala treće lice*

Drugi (teži) problem u vezi ostvarivanja zaštite upisa u katastar nepokretnosti je kako presuditi kada se posle utužene potvrde treće lice upisalo (po prijavi) u Agenciji.

Dešava se da posle utužene potvrde, a zbog njene konačnosti i izvršnosti, Agencija postupi po nekoliko prijavi drugih subjekata, koji su se pouzdali u tačnost katastra nepokretnosti, i pri tome donese nekoliko potvrda na ime podnosioca. Kod ovog problema posledice spora zavise od fakata da li Sud ima sve spise predmeta na osnovu kojih je doneta utužena potvrda.³²

1. Ukoliko Sud u odgovoru na tužbu dobije sve spise utuženog predmeta, a Agencija ga nije izvestila o urađenim promenama (upisa) u katastar, onda on ocenjuje zakonitost utužene potvrde i zavisno od toga, donosi *presudu kojom poništava potvrdu ili presudu kojom odbacuje tužbu kao neosnovanu*.³³

a) Kada Sud donosi presudu kojom poništava utuženu potvrdu, onda on vraća predmet natrag i to sa datumom njegovog prijavljivanja (datumom podnesene prijave). Agencija u ovom slučaju, s obzirom da je prema Zakonu dužna postupiti po odluci Suda i doneti novi akt³⁴ (novu potvrdu), ovom licu dostavlja negativnu potvrdu, zbog upisanog drugog lica u katastar nepokretnosti (u kojoj Agencija može i da sakrije vreme prijema novoupisanog trećeg lica). Tada, zbog donesene negativne potvrde, ovo isto lice podnosi tzv. brisovnu tužbu uređenu

³⁰ Сл. весник на РМ, бр. 38/04.

³¹ Član 141-a novih izmena i dopuna decidno propisuju da su sudovi, ministarstva, organi državne uprave, jedinice lokalne samouprave, notari, izvršioc i svi drugi subjekti sa prenešenim ovlašćenjima dužni da sve isprave koje sadrže pravni osnov na osnovu kojih se vrši upisivanje u katastar nepokretnosti, zajedno sa prijavama za upisivanje i dokaza za plaćenu naknadu, da dostave Agenciji, Сл. весник на РМ, бр. 115/14.

³² Češće se radi o tužiocima koji nisu bili upisani u sistematskom upisivanju (pre 2008 godine koji imaju kod kuće ispravu za pravni osnov), a upisalo se treće lice (tuženi).

³³ Saglasno stavu 1. člana 39. Zakona o upravnim sporovima...

³⁴ Videti: чл. 36. ст. 3. Закон за управните спорови...

u člana 238. Zakona o katastru nepokretnosti. Ovo lice je tužilac u ovom sporu zbog toga što ima direktni pravni interes za poništenje utužene potvrde.³⁵ Sud traži da u odgovoru na tužbu budu navedene sve promene, tj. sve prijave, potvrde i imovinski list. I pored njihovog kompletnog dostavljanja (neskrivanja fakata), situacija u ovim slučajevima je složenija zbog toga što se treće upisano lice u katastar nepokretnosti (a bilo je drugo u podnošenju prijave) bilo pouzdalo u katastar i u tačnost njegovih podataka. Sud, ustvari, rešavajući po predmetu, tj. u okviru tužbenog zahteva,³⁶ ocenjuje samo podobnost pravnog upisa tuženoga (upisano) u katastar. Ukoliko je upis trećeg lica zakonit, *Sud donosi presudu kojom odbacuje tužbu kao neosnovanu*,³⁷ a ukoliko (prema faktima utvrđenim u upravnom postupku) oceni da je upis nezakonit, *donosi presudu kojom usvaja tužbu i poništava utuženu potvrdu*.³⁸

b) Kada Sud donosi presudu kojom odbacuje tužbu kao neosnovanu, onda sudbina prvoprijavljenoga u katastar nepokretnosti je njegovo iniciranje parnice.

c) Kada Sud donosi presudu kojom usvaja tužbu i poništava utuženu potvrdu, onda on vraća predmet na dan prijema prijave. Tada je Agencija dužna postupiti po prijavi trećega lica, ali ne i upisati tužitelja (na mesto tuženog), jer se radi samo o brisanju nezakonitog upisa. Na žalost, i punomoćnici tužilaca ne razumeju ovu tužbu, i u tužbenim zahtevima traže, pored poništenja potvrde, i upisivanje tužitelja, jer se ova tužba shvata kao ranije predviđena tužba u Zakonu o svojini i drugim stvarnim pravima,³⁹ što dovodi do odbacivanja zahteva u tom delu.

Autori ovog rada u pogledu upisivanja trećeg lica u katastar nepokretnosti za vreme presuđivanja, predlažu primenu privremenih mera koje su propisane u članu 15, međutim, njihova uređenost (regulativa) je veoma otežana za tužioce.⁴⁰

Tužbe digitalnih potvrda

Treći aktuelni problem u pogledu sudske zaštite upisa u katastar nepokretnosti Republike Makedonije odnosi se na utuženu potvrdu koju Agencija donosi zbog izmenjene površine katastarskih parcela u procesu digitalizacije analognih

³⁵ Videti: чл. 13. Закон за управните спорови... Što se tiče pravnog interesa tužilac ga dokazuje dokazom da je bio nekad upisan u katastar nepokretnosti, ... itd.

³⁶ Videti: чл. 37. ст. 1, Закон управните спорови...

³⁷ Vidrti: чл. 39. ст. 1, Ibid.

³⁸ Ibid.

³⁹ Vidi: чл. 151. ст. 2. Закон за сопственост и други стварни права...

⁴⁰ Zahtev za privremenu meru treba biti obrazložen, a Sud može privremenu meru usloviti sa davanjem osiguranja za eventualnu pretrpljenu štetu koja bi nastala za suprotnu stranku. Bliže o ovome videti član 15. Zakona o upravnim sporovima...

katastarskih planova i analognih planova infrastrukturnih objekata.⁴¹ Broj ovih sporova je dosta veliki, tako da se u pravnom životu Republike Makedonije oni nazivaju “digitalni sporovi,” a tužbe se nazivaju “digitalne tužbe.” Radi se o utuženoj tzv. “potvrđi o digitalnoj površini.”⁴²

Saglasno članu 83. Zakona, u katastarske opštine u kojima je ustanovljen katastar nepokretnosti na temelju analognih katastarskih planova,⁴³ Agencija vrši njihovu digitalizaciju. U slučaju da se u procesu digitalizacije utvrdi da se granice neke od tih katastarskih parcela ne mogu digitalizovati, Zakon propisuje da je potreban uvid u njeno faktičko stanje, a da podatke dobijene iz uvida treba usaglasiti sa podacima iz službene evidencije i uneti u digitalni katastarski plan.⁴⁴

⁴¹ Digitalizacija analognih katastarskih planova podrazumeva preuzimanje podataka koje su na pisanom medijumu (astrolog, paus, hamer itd) na elektronski medijum. Ovim putem je veoma brzo i veoma lakše izdavanje kopije iz digitalnog katastarskog plana (odmah, bez čekanja). Fakat je da digitalizacija dovodi do veće pravne sigurnosti i zaštite, a drugo je pitanje o načinu preuzimanja analognih katastarskih planova i faktičko stanje u opreratu. Nakon izrade digitalnih katastarskih planova predviđeno je njihovo integrisanje u centralizovanu bazu podataka. Do promene površine smatra se da dolazi zbog toga što se ona različito preračunava u zavisnosti od koordinata međnjih tačaka, no treba biti u granici propisane formule (Vidi: P. Живковска, et. al. *Коментар на Законот за катастар на недвижности*, стр. 142-145).

⁴² Potvrdu za digitalnu površinu Agencija donosi na osnovu člana 83 Zakona o katastru nepokretnosti, a detaljnije je uređena posebnim pravilnikom (Правилник за катастарски планови и планови на инфраструктурни објекти, Сл. весник на РМ, бр. 139/13 и 183/2014). Ovaj Pravilnik uređuje obrađivanje, oblikovanje i vizuelizaciju podataka sadržanih u analognim katastarskim i infrastrukturnim planovima, njihovu formu i sadržaj.

⁴³ Polazeći od nosilačkog medijuma i od organizaciju podataka, katastarski planovi se klasifikuju na analogne i digitalne (чл. 9, ст. 1, Правилник за катастарски планови и планови на инфраструктурни објекти). Prema Pravilniku, analogni katastarski plan je organizacija prostornih podataka sa grafičkom konstrukcijom i simbolima za prenos svojstava na nepokretnostima koje su predmet premera, prikazani na analognom medijumu (чл. 2, ст. 1, т. 4). Ono što je propisano za analogne katastarske planove odnosi se i za analogni plan infrastrukturnih objekata. I za jedne i za druge planove izrađuju se tzv. metapodatke saglasno međunarodnim standardima za meta podatke (чл. 84, ст. 1, ЗКН). Po definiciji metapodatci su oni podatci (prostorni i opisni) koji opisuju katastarske planove i planove infrastrukturnih objekata. (чл. 2, ст. 1, т. 28, ЗКН, Slično i чл. 3, ст. 1, т. 7, Закон за националната инфраструктура на просторните податоци на Република Македонија, Сл. весник на РМ, бр. 38/14). Izrada metapodataka je u saglasnosti sa međunarodnim standardima za metapodatke (ISO 19115; ISO 19139) i u saglasnosti sa evropskom direktivom INSPIRE. Njihovom izradom usaglašava se makedonsko zakonodavstvo sa pravom Evropske Unije. Bliže o ovome videti: P. Живковска et. al., *Коментар на Законот за катастар на недвижности*, str. 146.

⁴⁴ Podaci sadržani u analognim katastarskim planovima su dvodimenzionalni jer su u horizontalnoj poziciji (2D nepokretnosti sa yx koordinatama). Procesom digitalizacije dobija se digitalni katastarski plan koji je organizacija prostornih podataka sa grafičkom konstrukcijom i simbolima za prenos svojstava na nepokretnostima koje su predmet premera, a prikazani su u digitalnom formatu (Ibid, чл. 2, ст. 1, т. 6). Digitalizacija katastarskih i infrastrukturnih planova obuhvata tri

Stupanjem u primenu baze podataka iz digitalnih katastarskih planova, Zakon propisuje njihovu imperativnu primenu.⁴⁵

1. Prema Zakonu, kada u procesu digitalizacije katastarskih planova Agencija utvrdi razlike u površini katastarskih parcela iz digitalnih katastarskih planova upoređene sa površinom iz katastarskog operata, a one pri tome su veće od $\Delta P < 0,007 * M^*$ (gde P je površina katastarske parcele, a M je razmer katastarskog plana), onda Agencija izlazi na teren i izrađuje tzv. neposrednu vertikalizaciju i nakon toga po službenoj dužnosti donosi "porvrdu za digitalnu površinu" koja se dostavlja nosiocu prava katastarske parcele (upisano lice).⁴⁶ Sud zamera Agenciji što ona po pravilu (uvek) ne izlazi na teren (zbog finansijskih troškova), što podrazumeva da se digitalizacija u Republici Makedoniji radi u kancelariji, putem tzv. posredne vertikalizacije. Donošenje tzv. digitalne potvrde i njeno upisivanje u imovinski list podrazumeva da digitalizacija utiče na sticanje ili gubitak prava svojine. Autori ovog rada postavljaju pitanje šta će se desiti u daljem prometu kada je nepokretnost prema pravnom osnovu (ugovoru) sa većom površinom, a prema digitalnoj potvrdi je sa majnom površinom, pa zbog toga da li je u daljem prometu notarima dovoljan samo imovinski list, gde je upisana površina katastarske parcele dobijena digitalizacijom, ili i imovinski list i isprava o pravnom osnovu u kojoj je površina umanjena, saglasno analognom katastarskom planu?!

Potvrdu za digitalnu površinu Agencija donosi nakon izrađenog: 1. uvida u službenu evidenciju, 2. zapisnika o utvrđenom faktičkom stanju i 3. stručnog nalaza u pogledu razlika u površini.⁴⁷ Nova površina (digitalizovana) koja je umanjena (ili nekad povećana) u digitalnom planu po službenoj dužnosti se upisuje u imovinski list.⁴⁸ Ova tzv. "digitalna potvrda", kao i ostale propisane Zakonom o katastru nepokretnosti, dostavlja se nosiocu prava nepokretnosti, na način propisan Zakonom o katastru nepokretnosti i njen nosilac prava ima pravo na tužbu pred Upravnim sudom Republike Makedonije radi ocenjivanja njene zakonitosti .

faze: obrađivanje, oblikovanje i njihovu vizuelizaciju u digitalnom planu, koji se obavljaju licenciranim softverom.

⁴⁵ Za ulaznje i primenu digitalnih katastarskih planova, direktor Agencije je dužan doneti rešenje koje se objavljuje u Službenom vesniku Republike Makedonije. (Vidi: чл. 83, ст. 7 i 8). Istim danom prestaje da važi analogni katastarski plan (Vidi: чл. 63, ст. 3, Правилник за катастарски планови и планови на инфраструктурни објекти)

⁴⁶ Чл. 83. ст. 2. Закон за катастар на недвижности... i Правилник за катарски планови...

⁴⁷ Чл. 83. ст. 7. Закон за катастар на недвижности, Ibid i чл. 60, Правилник за катастарски планови...

⁴⁸ Чл. 83. ст. 6. Закон за катастар на недвижности...

2. U pogledu primene člana 83. Zakona, upravno sudstvo s pravom zamera što u slučaju da je ova razlika manja od propisane (prema formuli), Zakon ne propisuje donošenje tzv. digitalne potvrde i njeno dostavljanje nosiocu prava katastarske parcele (čl. 83. st. 1). Autori ovog rada smatraju da je ova zamerka pravilna zato što je propisivanje da se donosi potvrda u svim slučajevima kada je promenjena površina katastarske parcele i propisivanje pravne zaštite u pogledu te potvrde u saglasnosti sa načelama katastarskog prava Republike Makedonije. Prema načelu zakonitosti upisa,⁴⁹ upisivanje prava svojine i drugih stvarnih prava⁵⁰ u katastar nepokretnosti je obavezno. Prema načela konstitutivnosti upisa,⁵¹ pravo svojine i druga stvarna prava stiču se samim upisivanjem u katastar nepokretnosti, a prestaju njihovim brisanjem. Prema načela određenosti⁵² upis u katastar nepokretnosti mora biti potpuno određen i to u pogledu nepokretnosti na koje se odnosi upisivanje, u pogledu nosioca prava i u pogledu samog prava.

Polazeći od ova tri načela, proizlazi da svaku promenu u pogledu nepokretnosti kojom se menja njezina određenost (veličina, bonitet itd.), zbog njene individualnosti (specijalnosti),⁵³ nosilac treba da zna, a naročito kada se u Republici Makedoniji više ne izdaje posedovni list, već samo imovinski list⁵⁴ koji je dokaz postojanja prava svojine i drugih stvarnih prava čiji je objekat individualno određena stvar.⁵⁵

U vezi broja podnesenih digitalnih tužbi, u usmenim kontaktima sa upravnim sudijama saznajemo da je on dosta veliki, a značajan je i broj tzv. digitalnih tužbi podnetih od strane državnog pravobranioca.⁵⁶ Čak i iz kontakata sa držav-

⁴⁹ Vidi: чл. 146. Ibid.

⁵⁰ Vidi: чл. 143. Ibid.

⁵¹ Stvarna prava u stvarnopravnom sistemu Republike Makedonije saglasno načelu zakonskog opredeljenja broja stvarnih prava su: pravo svojine, pravo službenosti, pravo zaloze, pravo realnog tereta i pravo stvarnopravnog dugotrajnog zakupa na građevinskom zemljištu. Bliže o zakonskom opredeljenju stvarnih prava videti kod: P. Живковска, *Стварно право*, Европа 92, Скопје, стр. 31. Ibid i Ch. Atias, op. c. p. 57-58.

⁵² Videti: чл. 148. Prema načelu konstitutivnosti stvarna prava nastaju i brišu se njihovim upisom u katastar nepokretnosti.

⁵³ Bliže o načelu specijalnosti kod: Ch Atias, *Droit civil, Les biens, Xe, édition*, LexisNexis SA, Litec, Priz, 2009. 45. p. 59-60.

⁵⁴ Imovinski list je javna isprava kojom se dokazuju pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima saglasno zakonu. Videti: чл. 156. ст. 1. ЗКН.

⁵⁵ “Ствар, во смисла на овој закон, е дел од материјалната природа што може да биде во власт на човекот и што може да се индивидуализира”, чл. 12. ст. 2. Закон за сопственост и други стварни права, Сл. весник на РМ, бр. 18/01, 92/08, 139/09 и 35/10.

⁵⁶ Salgasno stavu 4. člana 3. Zakona o upravnim sporovima. Njihov broj je oko 50, u periodu od 01.01.2015 godna do vremena pisanja ovog rada.

nim pravobraniocima saznajemo da se prvo objavljuje rešenje o digitalizaciji analognog katastarskog plana ili analognog plana infrastrukturnih objekata u Službenom vjesniku, a nakon 10 - 15 dana tzv. digitalna potvrda se dostavlja državnom pravobraniocu?! I na ovaj način se stvaraju tzv. digitalni sporovi, jer državni pravobranilac podnosi tužbu Upravnom sudu zbog pravne sigurnosti državne imovine.

3. Treće značajno pitanje koje se postavlja povodom tzv. digitalne tužbe⁵⁷ je kako će sudija ocenjivati zakonitost utužene potvrde kada da je ono povezano sa poznavanjem informatike i geodezije, a činjenica je da je upravni sudija (kao pravnik) dužan da ocenjuje samo zakonitost akta. Ocenjivanje zakonitosti u ovom slučaju podrazumeva da je Sud dužan dati odgovor na pitanje da li je pravilno primenjena formula u postupku digitalizacije od strane Agencije, tj. odgovor da li je formula za digitalnu površinu iz analognih katastarskih planova pravilno primenjena na digitalnom planu. Zbog potrebne stručnosti za odgovor na ovo pitanje, prema iskazima sudija, doznajemo da Sud pismom traži od Agencije da dostavi zapisnik iz upisa, kopiju katastarskog plana (sa razmerom), imovinski list i stručni nalaz u pogledu pravilne primene formule. Smatramo da za ocenjivanje pravilne primene zakonske formule u procesu digitalizacije Sud treba da traži i pomoć od stručnog lica ("stručni pomoćnik") zbog toga što u ovom slučaju Agencija ima status tužene stranke u sporu.⁵⁸

Povodom ovog trećeg problema sudske zaštite upisa u katastar nepokretnosti, poželjno je notirati izmene i dopune Zakona o katastru nepokretnosti iz 2014. godine⁵⁹ koje se odnose na digitalizaciju podataka iz fiktivne evidencije.⁶⁰ Oni propisuju da se u slučajevima gde su podaci za nosioca prava nepokretnosti preuzeti iz katastra zemljišta⁶¹ na osnovu fiktivne evidencije, kao površina te katastarske parcele upisuje se površina koja proizlazi iz digitalnog katastarskog plana, a podaci za nosioca upisuju se u idealnim (suvlasničkim) delovima.⁶² Prema Pravilniku, za ovo upisivanje izrađuje se potvrda za upis promena u katastru ne-

⁵⁷ U smislu člana 1, Zakona o upravnim sporovima.

⁵⁸ Pozivanje stručnog pomoćnika u ovom slučaju je u saglasnosti sa članom 31, Zakona o upravnim sporova, s obzirom da u upravnim sporovima nema veštaka.

⁵⁹ Сл. весник на РМ, бр. 198/14.

⁶⁰ Zakon smatra da je fiktivna evidencija ona evidencija na katastarskoj parceli koja nije bila izrađena na katastarskom planu, a bila je evidentirana u katastarskom operatu. Vidi: чл. 2. ст. 1. т. 30. Закон за катастар на недвижности.

⁶¹ Katastar zemljišta u R. Makedoniji primenuje se do kraja 2012 godine, kada je ustanovljen katastar nepokretnosti na čitavoj teritoriji Republike Makedonije...

⁶² Isto i чл. 60 а, Правилник за изменување и дополнување на Правилникот за катастарски планови...

pokretnosti po službenoj dužnosti. Međutim, prema Zakonu i Pravilniku, ova potvrda se ne dostavlja nosiocu prava nepokretnosti?! Predlažemo da i u ovim slučajevima, i pored toga što se radi o preuzimanju podataka iz katastra zemljišta (koji je imao značaj evidencije), a ne upisa (dokaza), Zakon i Pravilnik treba da decidno propišu i dostavljanje tzv. digitalne potvrde nosiocu prava nepokretnosti. Tada bi nosilac prava imao pravo na sudsku zaštitu pred Upravnim sudom Republike Makedonije.

I na kraju razmatranja ovog trećeg problema u vezi sudske zaštite upisa u katastar nepokretnosti, želimo ukazati da sama Agencija, polazeći od nastajanje grešaka u postupku digitalizacije, nakon donošenja potvrde za digitalnu površinu ispravlja svoje greške putem donošenja nove potvrde o ispravku greške po službenoj dužnosti, u interesu nosioca prava nepokretnosti, na koju on ima pravo sudske zaštite.

*Tužbe protiv potvrda Agencije kojima se odbija brisanje
hipotekarnog prava*

Četvrti problem Suda povodom sudske zaštite upisa u katastar nepokretnosti tiče se tužbi koje se podnose zbog negativnih potvrda Agencije kojima se odbijaju podnosioci koji traže brisanje hipotekarnog prava, kada je založni poverilac – pravno lice prestalo da postoji i pri tome nema pravne sledbenike. Problem se svodi na to kako Agencija da izbriše pravo hipoteke kao stvarno pravo, kada nadležni organi koji vrše upisivanje pravnih lica ne daju odgovarajuću ispravu o nepostojanju poverioca i njegovih sledbenika koju Agencija traži saglasno članu 174. Zakona o katastru nepokretnosti.

Nužno je ukazati da je upisivanje i brisanje hipoteke, pre svega, zavisno od vida hipoteke, tj. da li se radi o zakonskoj, ugovornoj ili sudskoj hipoteci. U ovom pogledu, svaka od ovih hitoteka u pravnom sistemu Republike Makedonije uređena je posebnom regulativom. Odredbe o zakonskoj hipoteci nalazimo u većem broju zakona, koje nisu dovoljno precizne. Pri tome, one se odnose samo na sticanje, a ne i na prestanka zakonske hipoteke. Odredbe o sudskoj hipoteci sadrži Zakon o obezbeđenju potraživanja⁶³ i pri tome uređuje samo sticanje hipoteke, a ne i njen prestanak. Zbog ove pravne praznine, postavlja se teoretsko pitanje čime izbrisati zakonsku i sudsku hipoteku kada zakon to ne propisuje. U poređenju sa ovima, Zakon o ugovornoj zalozi,⁶⁴ koji uređuje ugovorno založno pravo, sadrži odredbe kako o sticanju, tako i o prestanku ugovorne hipoteke.

⁶³ Сл. весник на РМ, бр. 87/07.

⁶⁴ Сл. весник на РМ, бр. 5/03, 04/05, 87/07, 51/11, 74/12, 115/14, 98/15.

Potrebno je ukazati da član 41. Zakona o ugovornoj zalozi propisuje nekoliko načina prestanka hipoteke: ispunjenje obaveza, punovažno otkazivanje sredstava za obezbeđivanje, spajanje založnog poverioca i dužnika u jedno isto lice, propadanje založene stvari zbog više sile, (osim kada je predmet zaloge osiguran), prodaju, odnosno realizaciju založnog prava, prestanak pravnog subjekta koji je založni poverilac (a nema pravnog sledbenika), jednostrano raskidanje ugovara o zalozi u slučajevima predviđenih zakonom, ugovorno raskidanje ugovora o zalozi i druge slučajeve. Pored toga što ovaj član propisuje načine prestanka založnog prava, isti Zakon u stavu 1. člana 42. decidno propisuje *da ovo pravo upisano u javnu knjigu prestaje samo ako se izvrši njegovo brisanje u katastru nepokretnosti*, što znači da u pogledu brisanja hipoteke Zakon o ugovornoj zalozi upućuje na Zakon o katastru nepokretnosti.

U pogledu postupka za brisanje ugovornih hipoteka, predviđeno je da se oni sprovode, isto tako, po prijavi dužnika Agenciji a na osnovu člana 174. Zakona o katastru nepokretnosti. Češće ta isprava je izjava založnog poverioca kojom on priznaje da je potraživanje u celosti ispunjeno, a ako se radi o otkazivanju od sredstava za obezbeđenje potraživanja, to je izjava poverioca kojom se on otkazuje hipotekarno pravo.⁶⁵ Problem u vezi brisanja nastaje onda kada je založni poverilac koji je pravno lice prestao da postoji i nema pravne sledbenike, tj kada hipotekrano pravo prestaje na osnovu zakona saglasno članu 41. Zakona o ugovornoj zalozi, te se treba izbrisati na osnovu zakona tj. prema alineji 1. stav 1. člana 174. Zakona o katastru nepokretnosti.

Nadležni organi koji upisuju i briše pravne subjekte (Makedonska Narodna Banka i Centralni Registar R. Makedonije), ne izdaju akte (potvrde) kojima bi se dokazivao prestanak pravnih subjekata (banke, štedionice i drugih pravnih subjekata), nego izdaju tzv. informaciju u kojoj navode da “nadležni organ ne raspolaze podacima o tom pravnom subjektu.” S pravom se ova informacija ne računa kao dokaz da je pravni subjekt prestao da postoji, a još manje da on nema sledbenike, zbog toga što je ona u formi informacije koja nema svojstvo javne isprave, a i zbog njene sadržine.

Međutim, ovi organi i kada izdaju potvrdu u kojoj decidno stoji da “pravno lice je prestalo da postoji i nema njegove sledbenike,” i tada Agencija odbija podnosioca prijave tj. donosi negativnu potvrdu sa obrazloženjem da potvrda “nije osnov za upisivanje i brisanje prava na nepokretnosti, tj. nije podobni pravni osnov – isprava u smislu člana 174. Zakona o katastru nepokretnosti.” Na nega-

⁶⁵ Treba napomenuti i činjenicu da Zakon o ugovornoj zalozi ne isključuje mogućnost nastupanje razloga za prestanak hipotekarnog prava da se dokazuje i drugim načinom, osim izjave?

tivnu potvrdu Agencije hipotekarni dužnici imaju pravo da pokrenu upravni spor saglasno članu 237. Zakona o katastru nepokretnosti.

Autori ovog rada smatraju da, kada je založni poverilac - pravno lice koje je prestalo da postoji i koje nema pravne sledbenike, založno pravo prestaje po sili zakona (isto kao kod propadanja predmeta zaloge zbog više sile i sjedinjenja založnog poverioca⁶⁶). Zbog toga što založno pravo prestaje po sili zakona trebalo bi da bude izbrisano na osnovu zakona tj. prema alineji 1. stava 1. člana 174. Zakona o katastru nepokretnosti. Polazeći od ovoga, smatramo da Agencija i Sud treba brisanje u slučaju nepostojanja subjekata i njegovih sledbenika da smatraju zakonskim prestankom hipoteke, što podrazumeva da u ovim slučajevima založnom dužniku je dovoljno da od nadležnog organa pribavi dokaz o prestanku založnog poverioca i njegovih sledbenika u formi javne isprave, na primjer potvrde, koju Agencija treba da prihvati kao dokaz za zakonski prestanak te hipoteke i potom izbrisati pravo hipoteke. Tim putem i potvrda kao javna isprava, zato što u sebi sadrži dokaz za brisanje (činjenicu za brisanje), treba biti dovoljna da Agencija izbriše pravo hipoteke jer njen prestanak je na osnovu zakona.

U ovom kontekstu od značenja je ukazati da u pravnom sistemu Republike Makedonije postoji posebna zakonska regulativa za brisanje hipoteke upisane u intabulacionim knjigama u slučajevima prestanka založnog dužnika i njegovih pravnih sledbenika.

Na kraju želimo ukazati da prema članu 220. Zakona o katastru nepokretnosti iz 2008 godine⁶⁷, Agencija je imala obavezu da preuzme intabulacione knjige iz sudova i da obradi saržinu njihovih podataka. Pitanje o brisanju hipoteka iz intabulacionih knjiga u slučaju da ne postoji založni poverioc – pravno lice i njegovi sledbenici uređeno je članom 61. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o katastru nepokretnosti iz 2014. godine.⁶⁸ Prema njegovim odredbama pravo hipoteke se briše potvrdom koju pribavljuje hipotekarni dužnik od nadležnog organa, koji u toj potvrdi potvrđuje nepostojanje pravnog subjekta i njegovih sledbenika. S obzirom da se ova zakonska odredba odnosi samo na hipoteke upisane u intabulacionim knjigama, ona se ne može primeniti na hipoteke upisane u katastru nepokretnosti.

⁶⁶ Ovi načini prestanka kao zakonski, prema autorima, razlikuju se od ostalih (ugovornih i odlukom akta nadležnog organa) po tome što kod njih nije potrebno neko delovanje (aktivnost) založnog dužnika, dužnika potraživanja i založnog poverioca (ispunjenje potraživanja, otkazivanje zaloge, realizacija založnog prava itd.)

⁶⁷ Сл. весник на РМ, бр. 40/08, 158/10, 17/11, 51/11 и 74/12.

⁶⁸ Сл. весник на РМ, бр. 115/14.

RODNA ŽIVKOVSKA, LL.D.,
Professor, Faculty of Law “Iustinianus Primus”,
Skopje, Republic of Macedonia

TINA PRŽESKA, LL.D.,
Assistant Professor, Faculty of Law “Iustinianus Primus”,
Skopje, Republic of Macedonia

PROBLEMS REGARDING JUDICIAL PROTECTION OF REGISTERED RIGHTS IN THE REAL ESTATE CADASTRE

Summary

The paper analyses the problems that occur in the legal practice of the Administrative court providing legal protection against the acts rendered by the Agency of Real Estate Cadastre. Analyzing the functions of the Agency of Real Estate Cadastre, the paper shows that the main function of the Agency is to register rights on real estate, to maintain its record and to register any changes in the recorded real estate rights. The registration of right in the Real Estate Cadastre is performed by issuing confirmation certificate that is considered to be an administrative act.

The paper shows that the interested party may seek protection before the Administrative court of Republic of Macedonia, against the confirmation certificates issued by the Agency since they are considered as final and executive acts. The problems in the legal practice of the Administrative court in this paper are divided into three groups.

In consideration of the growing problems in providing legal protection by the courts, the authors of this paper suggest that there should be penalties for non-performance of official of the Agency, especially when they fail to deliver all necessary documents to the court. The authors also note that the new amendments of the Law of Real Estate Cadastre regulating the electronic connection between the Agency and the courts contribute to making this duty of the Agency easier to perform. The idea is for all documents to be scanned and sent in digital form along with the reply of the filed lawsuit. This will enable the judge to look over and evaluate all evidence concerning the registration of rights in the real estate cadastre, and to decide if the procedure was lawful.

Regarding the so called “digital lawsuits” against the large number of confirmation certificates for digital surface that changes the area of the parcel registered in the real estate cadastre the authors call for careful implementation of the digitalization process so that there are less situations where the surface of the real estate is changed because that effects the rights on real estate guaranteed by the Constitution. The authors consider that there should be more precise provisions in the Law regulating the situations when the data for the surface of the real estate in the legal document, the analog plan and the digital plan do not co-inside.

Considering the problem with deleting the mortgages registered in the Real Estate Cadastre when the mortgage creditor is a juridical person that was terminated and has no legal successors, the authors suggest that the Agency and the Courts should take into account that in this case the mortgage is terminated by law, and therefore the Agency is obligated by law to delete it. In this cases the interested party – the mortgage debtor needs to submit application for deleting the mortgage from the Real Estate Cadastre accompanied with valid evidence that the mortgage debtor (juridical person) was terminated and has no legal successors.

SADRŽAJ – TABLE OF CONTENTS

Pravda i pravo

Justice and Law

La Justice et le Droit

PRAVO I AUTONOMIJA LIČNOSTI – II tom *LAW AND INDIVIDUAL AUTONOMY – Vol. II*

Druga katedra

Secon Department

PRAVO NA SLOBODU

RIGHT TO FREEDOM

2. Sloboda ličnosti

Freedom of Personality

Olga Cvejić-Jančić

Zabrana fizičkog kažnjavanja deteta – prilog diskusiji povodom
Prednacrtu Građanskog zakonika Srbije

Prohibition of physical punishment of children - Contribution
to the discussion regarding the Draft of the Civil Code of Serbia . . .

5

Zoran Ponjavić

Porođično pravo, od institucije do autonomije ličnosti

Family law, from the institution to the autonomy

of individual person

25

783

<i>Olga Jović-Prlainović</i>	
Surogat materinstvo – argumenti pro et contra	
Surrogate motherhood-arguments pro et contra	41
<i>Penelope Booth</i>	
Financial claims after divorce: how late is “too late”	
Finansijski zahtevi posle razvoda: kada je suviše kasno	53
<i>Paula Nunes Correia</i>	
The Chi of Chinese traditional marriage - past and present in Macao	
Či kineskog tradicionalnog braka: prošlost i sadašnjost u Makau . .	65
<i>Melanija Jančić</i>	
Pojam diskriminacije i uporedno pravni pristup	
The definition of discrimination: comparative law insights	79
3. Upravno-pravna zaštita slobode	
<i>Administrative-Law Protection of Freedom</i>	
<i>Dobrosav Milovanović</i>	
<i>Vuk Cucić</i>	
Nova rešenja Nacrta zakona o opštem upravnom postupku	
u kontekstu reforme javne uprave u Srbiji	
New solutions of the draft law on general administrative procedure	
in the context of public administration reform in Serbia	95
<i>Zehra Odyakmaz,</i>	
<i>Bayram Keskin</i>	
<i>Oğuzhan Güzel</i>	
Principle of secularism in terms of personal autonomy	111
<i>Zoran Lončar</i>	
Odnos organa uprave i nezavisnih državnih organa	
Relations between administration and independent state bodies . .	145
<i>Dragan Vasiljević</i>	
Inspekcijski nadzor u Republici Srbiji	
Inspection in the Republic of Serbia	159

Aleksandra Rabrenović

Mere fiskalne konsolidacije u javnoj upravi zemalja EU Fiscal consolidation measures in the EU member states public administrations	173
---	-----

*Zorica Vukašinović-Radojičić,
Blaženka Stojanović*

Racionalizacija uprave – osvrt na nova zakonska rešenja o smanjenju broja zaposlenih u javnom sektoru Public administration rationalization – new regulation on reducing the number of public servants	187
---	-----

Zorica Urošević

Konceptualne i pravne osnove profesionalizacije javne uprave i lokalne samouprave Public administration and local self-government professionalization: conceptual and legal framework	203
--	-----

Ljubodrag Pljakić

Diskreciona ovlašćenja u upravnim aktima Narodne banke Srbije u vršenju kontrolne funkcije nad poslovnim bankama Discretionary powers in administrative acts of the National Bank of Serbia with the performance of the control function over commercial banks	221
--	-----

*Borče Davitkovski,
Ana Pavlovska-Daneva,
Ivana Shumanovska-Spasovska,
Elena Davitkovska*

The decisions of the administrative court of the Republic of Macedonia and their latest application by the administrative authorities Analiza zakonskih odredbi kojima se obezbedjuje efektivnost izvršavanja presuda Upravnog sudstva u Makedoniji	237
---	-----

Jasminka Vukašinović

Katastar nepokretnosti i upravni spor Real estate cadastre and administrative dispute	253
--	-----

Dejan Milenković

Određene specifičnosti ostvarivanja i upravno-procesne zaštite prava na pristupa informacijama u Republici Srbiji Certain specifics of implementation and administrative-procedural protection of free access to information in the Republic of Serbia .	259
---	-----

Treća katedra

Third Department

PRAVO NA IMOVINU

RIGHT TO PROPERTY

A. Opšta pitanja – kodifikacije

General questions – codification

Vitimir Popović

O argumentima za donošenje Građanskog zakonika Republike Srpsk Enacting Civil Code of Republic of Srpska – pros and cons	277
--	-----

Branko Morait

Autonomija ličnosti sine qua non Građanskog zakonika Autonomy personality sine qua non Civil Code	287
--	-----

Radomir Prelević

Živojin Perić o Kodifikaciji građanskog prava kao činiocu državne kohezije Živojin Perić on the Civil Rights Codification as the State Cohesion Component	307
--	-----

Dušica Palačković

Postupak lišenja poslovne sposobnosti i očuvanje pravnog kapaciteta ličnosti The procedure for removing the legal capacity -preserving the legal capacity of an individual	315
---	-----

Vida Vilić,

Ivan Radenković

Pravo na privatnost u svetlu zakona o zaštiti podataka o ličnosti Right to personal data according to the law on protection of personal data	331
--	-----

Igor Kambovski

O subjektivitetu subjekata The subjectivity of subject	343
---	-----

Rajka Peković

Jemstvo u Opštem imovinskom zakoniku za Knjaževinu Crnu Goru (1888) Suretyship in the General property Code for the Principality of Montenegro (1888)	357
--	-----

Slobodan Martinović

Problem pravnog subjektiviteta životinja The problem of the legal personality of animals	371
---	-----

Mladen Nikolić

Cenzorska kontrola morala u antičkom Rimu Censorship control morality in ancient Rome	383
--	-----

Ivana Vrkić

Antički Rim u sklopu istorijskog pristupa autonomiji ličnosti Ancient Rome in historical perspective of personal autonomy	397
---	-----

B. Svojina

Ownership

1.a. Svojina i druga stvarna prava

Ownership and other property rights

Đurđe Ninković

Svojina u Prednacrtu Građanskog zakonika Republike Srbije Right of ownership in the draft of the Serbian Civil Code	413
--	-----

Duško Medić

Sticanje svojine od nevlasnika Obtaining the property right from a non-possessor	419
---	-----

<i>Mirjana Vulić</i>	
Nacionalizacija građevinskog zemljišta Nationalization of the building sites	435
<i>Srđan Stojilković</i>	
Odredivost kamate kod potraživanja obezbeđenog hipotekom u budućem Građanskom zakoniku Srbije Determinability of interest in claims secured by hypothec in future Civile Code of Serbia	447
<i>Vladimir Vrhovšek, Vladimir Kozar</i>	
Obezbeđenje potraživanja zalogom na pravima Collateral pledge on rights	463
<i>Mirko Stojčinović, Milenko Sarić</i>	
Katastar nepokretnosti nasuprot zemljišnim knjigama po Prednacrtu građanskog zakonika Republike Srbije Real estate cadastre against the land registry based on pre-draft of Civil Code of Republic of Serbia	477
<i>Rodna Živkowska, Tina Pržeska</i>	
Problemi povodom sudske zaštite upisa u katastar nepokretnosti Problems regarding judicial protection of registered rights in the real estate cadastre	487
<i>Aleksandra Pavićević</i>	
Pojam retencije u domaćem i uporednom pravu The term of retention in serbian and comparative law	505
<i>1.b. Svojina i nasleđe Ownership and inheritance</i>	
<i>Ljiljana Kadić</i>	
Naslednopravni položaj vanbračnih partnera kao zakonskih naslednika po ZON-u Crne Gore The legal position of cohabittees as legal heirs according to the law on inheritance in Montenegro	523

Nataša Stojanović

Postupak za sastavljanje sudskog zaveštanja i novelirani zakon o vanparničnom postupku Republike Srbije The procedure for drawing up a judicial testament and the amended law on extrajudicial proceedings of the Republic of Serbia	55
---	----

Tamara Đurđić-Milošević

Pravna priroda prava na nužni deo Legal nature of forced shares	557
--	-----

C. Ugovor i odgovornost za štetu

Contract and Liability for Damage

Jelena Borovac

Pravo preče kupovine i polaganje cene u našoj sudskoj praksi Preemptive right and price depositing in our court practice	571
---	-----

Boštjan Tratar

Institut obaveznog zaključenja ugovora (tzv. “kontrahirna prinuda”) kao ograničenje autonomije volje u građanskom pravu u smislu socijalizacije privatnog prava Obligation to contract (s.c. force to contract – “kontrahierungszwang”) as a restriction of private autonomy in civil law within the meaning of socialization of private law	585
---	-----

Draginja Vuksanović

Neki primjeri nezakonitih pravnih poslova zaključeni suprotno ustanovi javnog poretka Some examples of illegal legal affairs, concluded to the institution of the public order	601
---	-----

Darija Marić

Klauzula rebus sic stantibus u ugovornom pravu Clause rebus sic stantibus in contract law	621
--	-----

Stojan Mićović

Ugovor sa zaštitnim dejstvom prema trećem licu Vertrag mit schutzwirkung zugunsten dritter	641
---	-----

<i>Dragan Pavić</i>	
Evolicija zakonskih pravila o zakupu u srpskom pravu Evolution of legal rules on lease in Serbian law	661
<i>Dragana Simanić</i>	
Dejstvo raskida ugovora o kreditu na prestanak jemstva Wirkung der Auflösung des Darlehensvertrages auf das Erlöschen der Bürgschaft	675
<i>Marko Perović</i>	
Poslovodstvo bez naloga kao izvor obligacija Negotiorum gestio as a source of obligation	691
<i>Dragan Pantić</i>	
Nasleđivanje naknade neimovinske štete Inheritance of non-pecuniary damage	713
<i>Smiljka Dingarac-Ničiforović</i>	
Naknada neimovinske štete zbog neosnovanog lišenja slobode ili neosnovane osude	731
<i>Slobodan Stanišić</i>	
Odgovornost za štetu zbog izbacivanja predmeta ili izlivanja tekućina iz prostorija Leability for damage due to the ejection of objects or effusion liquid from premisses	739
<i>Vladimir Vinš</i>	
Pravna priroda ugovorne kazne i kaznene naknade štete Legal nature of contractual penalty and trable damage	757
<i>Osman Kadriu</i>	
Dekriminalizacija klevete i uvrede i građanskopravna odgovornost The legal provisions on the decriminalization of defamation and offence	767