Г Л А С Н И К

А Д В О К А Т С К Е К О М О Р Е В О Ј В О Д И Н Е

Ч А С О П И С З А П Р А В Н У Т Е О Р И Ј У И П Р А К С У

Година LXXXIII

Нови Сад, октобар 2011

Књига 71

Број 10

Ч Л А Н Ц И

UDC 347.235 (436)

Sofija Nikolić,

student IV godine studija na Pravnom fakultetu Univerziteta u Novom Sadu

EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI U AUSTRIJI*

(Pravno nasleđe, aktuelni koncept i trendovi)**

SAŽETAK: U Austriji je u toku reforma evidencije nepokretnosti. Tradicionalni zemljišno-knjižni model polako dobija nove karakteristike. Pravna regulativa se prilagođava novim pravnim i tehničkim standardima koji su usvojeni u mnogim zemljama. Međutim, promene nisu nagle i nisu pravolinijske. Za razliku od Srbije, u kojoj je prihvaćena tzv. jedinstvena evidencija nepokretnosti, za koju su zaduženi isključivo organi uprave, Austrija je zadržala model u kom sudovi i katastar vode odvojenu evidenciju.

Težište rada je na sistemu evidencije nepokretnosti koji trenutno važi u Austriji. Međutim, da bi se stekao potpuniji uvid, na početku je dat kratak istorijat razvoja zemljišno-knjižnog prava, a na kraju pregled najnovijih izmena i dopuna važećih zakona koje ukazuju na to u kom pravcu će se odvijati reforma.

Кljučне речи: evidencija nepokretnosti, zemljišne knjige, katastar, pravna reforma, austrijsko pravo

* Rad primljen: 26. 04. 2011. godine

** Rad je rezultat istraživanja vršenih tokom studentskog boravka na Pravnom fakultetu Univerziteta u Beču u periodu od 1. oktobra 2010. do 1. februara 2011. godine. Autor se zahvaljuje mentoru dr Helmutu Ofneru, redovnom profesor Pravnog fakulteta u Beču i dr Aleksandri Vučić, docentu istog fakulteta, za stručnu i moralnu podršku.

Die Arbeit ist das Ergebnis der Forschung, die während des Studiumaufenthalts an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät, Universität Wien vom 1. Oktober 2010 bis 1. Februar 2011. Die Autorin dankt dem Mentor Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner, LL.M. und Ass. Professorin Dr. Aleksandra Vučić, für die professionelle und moralische Unterstützung.

1. PRAVNO NASLEDE

Preteču savremene evidencije nepokretnosti u Austriji čine zemljišne table i vlastelinske zemljišne knjige, nastale u Bohemiji (današnja Češka) u 13. veku¹, koje su se tokom 14. veka proširile na Moravsku i Gornju Šlesku. Bohemsko-moravske zemljišne table su bile sudske knjige u koje je upisivana imovina bohemsko-moravskog plemstva. One su najpre bile vođene na latinskom, a od 1495. godine postojala je obaveza vođenja zemljišnih tabli na češkom jeziku. Od 1627. godine stranke su mogle da biraju jedan od ta dva jezika. U to vreme, sistemi realnih i personalnih folija nisu postojali, već su se svi pravni poslovi koji su se odnosili na zemljišta upisivali u tzv. knjigu instrumenata iz kojih su se zemljišne table prvobitno sastojale.

Primena zemljišnih tabli je u 18. veku proširena i na ostale delove Habsburške monarhije. One su najpre uvedene u Štajerskoj (prve zemljišne table za alpske zemlje) 1730, zatim u Koruškoj 1746, Gornjoj Austriji 1754. godine, Donjoj Austriji 1758. godine i u Brajsgau 1769/1783. godine.

Služba zadužena za vođenje zemljišnih tabli bila je u sastavu staleškog suda.

Vremenom su zemljišne table, koje su predstavljale običnu zbirku dokumenata, postale sveobuhvatna zemljišna knjiga u koju je, po sistemu realnih folija, upisivana celokupna plemićka imovina jedne zemlje. Zemljišne table Donje Austrije su bile prve u kojima su opis zemljišta i hipoteke bili upisivani u glavnu knjigu. Taj koncept je kasnije razvijan i u drugim delovima države. Godine 1794. Patentom zemljišnih tabli za Bohemiju i Moravsku, glavna knjiga je proglašena za osnovni model evidencije nepokretnosti. U austrijskoj stručnoj literaturi se navodi da je sistem zemljišno-knjižne evidencije ozvaničen stupanjem na snagu *Opšteg građanskog zakonika* (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*) 1. januara 1812. godine. U njemu su sadržana opšta načela zemljišnih knjiga, koja su predstavljala normativni okvir za razvoj registara nepokretnosti.

U periodu od 1817. do 1861. godine u Austriji je postepeno formiran prvi potpuni katastar nepokretnosti koji je služio za utvrđivanje (razrez) poreza na zemlju (*Katastar poreza na zemlju*)². Katastarska evidencija je sadržala podatke o većini zemljišta na teritoriji Austro-Ugarske monarhije i bila je komplementarna sa zemljišnim knjigama.

¹ U literaturi se navodi da su u isto vreme u pojedinim nemačkim gradovima nastale tzv. Gradske knjige (*Stadtbücher*) u koje su upisivani podaci o nepokretnostima. V.: Ursula Flösmann, *Österreichische Privatrechtsgeschichte*, Sechste, aktualisierte Auflage, Springer, Wien – New York, 2008, str. 146.

² On je nazvan po caru Francu I (*Franziseischer Kataster*).

Sistem zemljišno-knjižne evidencije je detaljno uređen *Opštim zakonom o zemljišnim knjigama* (*Allgemeines Grundbuchsgesetz*) koji je objavljen 25.07.1871. godine. Na njegovo donošenje uticale su promene koje je donela revolucija 1848. godine. Došlo je do nove organizacije sudova i ponovnog uvođenja notara. Zakon je precizirao načelo upisa i načelo poverenja. Takođe je potvrđeno vođenje knjiga po sistemu realnih folija.

Sistem zemljišnih knjiga je uveden u svim austrijskim zemljama, uključujući Tirol i Forarlberg, gde su sudovi sve do kraja XIX veka vodili posebnu knjigu (*Verfachbuch*) – skup dokumenata o sticanju, prenosu, ograničavanju ili brisanju prava na nepokretnostima, koje međutim, nisu bile razvrstane po katastarskim opštinama i nisu bile označene brojevima.³

Pravna regulativa je kasnije menjana i dopunjavana. Godine 1930. donet je *Opšti zakon o osnivanju zemljišnih knjiga*. Deoba, razdvajanje i ispisivanje zemljišta regulisano je *Zakonom o podeli imovine* 1930. Oba zakona, koja su u međuvremenu novelirana, važe i danas. Godine 1955. donet je novi *Opšti zakon o zemljišnim knjigama* koji se ne razlikuje umnogome od ranije važećeg Opšteg zakona o zemljišnim knjigama iz 1871. godine. Značajnu promenu u zemljišno-knjižnom pravu Austrije doneo je *Zakon o promenama zemljišnih knjiga* iz 1980. godine kojim su stvorene normativne pretpostavke za automatsku obradu podataka i uvođenje kompjuterizovane evidencije nepokretnosti.

2. AKTUELNI KONCEPT

2.1. Dvojna evidencija

Evidencija nepokretnosti u Austriji se sastoji iz zemljišnih knjiga i katastra nepokretnosti.

2.1.1. Zemljišna knjiga

2.1.1.1. Pojam i sastav

Zemljišna knjiga je javna knjiga koju vode zemljišno-knjižni sudovi. U nju se upisuju nepokretnosti, na njima su zasnovana stvarna prava i neka obligaciona prava. Zemljišna knjiga se sastoji iz glavne knjige, zbirke dokumenata i pomoćnih spiskova.

³ Zemljišne knjige su u Tirolu uvedene 1897, a u Forarlbergu 1900. godine.

2.1.1.1.1. Glavna knjiga

Glavnu knjigu čine svi zemljišno-knjižni ulošci koji se odnose na jednu katastarsku opštinu. Katastarska opština se sastoji iz skupa zemljišnih parcela, koje su najmanje merne jedinice. Ona predstavlja administrativno jedinstvo zemljišne knjige i katastra i kao takva je posebno označena u *Katastru granica*.

Sve zemljišne parcele evidentirane u jednom zemljišno-knjižnom ulošku čine zemljišno-knjižno telo. Njegov obim se može promeniti jedino putem upisa ili ispisa (brisanja) zemljišnih parcela.

Zemljišno-knjižni uložak se u austrijskom pravu, kao i u sistemu zemljišnih knjiga koji je važio u Srbiji, sastoji iz tri lista: list A – posedovnica (*Gutbestandsblatt*), list B – vlastovnica (*Eigentumsblatt*) i list C – teretovnica (*Lastenblatt*).

Posedovnica ima dva dela. U prvi deo (A1), upisuju se broj i naziv katastarske opštine, broj zemljišno-knjižnog uloška i naziv nadležnog suda. U naslovu prvog dela posedovnice upisuju se poslednji broj tzv. dnevnika rada (u našem pravu: dnevnik zemljišno-knjižnih pismena), broj plombe i opis imovine ili prava na koje se odnosi uložak (npr. javna imovina, pravo građenja, stambena imovina i dr.). Takođe, unose se i katastarski podaci o broju zemljišne parcele, načinu korišćenja, površini i građevinskoj površini i drugi. U drugi deo (A2) upisuju se promene na zemljišno-knjižnom telu i način na koji je došlo do njih, kao i promene stvarnih prava na nepokretnostima. Tu su takođe upisani svi tereti, ograničenja i obaveze koje na osnovu javno-pravnih propisa pogađaju svakodobnog vlasnika nepokretnosti. U ovom delu posedovnice mogu biti upisane i napomene koje se odnose na komasaciju zemljišta, eksproprijaciju, zone sigurnosti, zaštićene spomenike i prirodu, obavezni propisi koji se odnose na građenje, činjenice koje se odnose na deponovanje isprava, kao i redosled otuđenja celog zemljišta.

U vlastovnicu se upisuju pravo svojine i ograničenja u pogledu raspolaganja zemljišno-knjižnim telom koja su vezana za ličnost vlasnika. U njoj se beleži napomena da su u teretovnici upisana ograničenja u raspolaganju koja se odnose na svakodobnog vlasnika nepokretnosti. Vlastovnica sadrži ime vlasnika, njegove lične podatke (za fizička lica to su datum rođenja i adresa stanovanja) i pravni osnov sticanja. Ako se radi o suvlasništvu u vlastovnici su navedeni udeli (suvlasničke kvote).

U teretovnicu se upisuju sva stvarna prava koja terete nepokretnost kao i ograničenja u raspolaganju zemljišno-knjižnim telom ili njegovim delom, pravo preče kupovine, pravo prekupa, zabrana opterećenja i otuđenja nepokretnosti, kao i ograničenja koja pogađaju svakodobnog sopstvenika opterećenog dobra.

2.1.1.1.2. Zbirka dokumenata

Zbirka dokumenta obuhvata isprave na osnovu kojih je izvršen upis u zemljišnu knjigu. Dok je bila vođena na tradicionalan način, sadržala je overene kopije ili originale dokumenata. Dokumenti su razvrstavani po godinama i brojevima dnevnika po danima. Ti brojevi dokumenata su bili vođeni i u glavnoj knjizi. Od 1. januara 2006. godine predviđeno je elektronsko snimanje i čuvanje zbirki dokumenata u okviru sudskog arhiva dokumenata (*Urkundenarchiv der Justiz*)⁴. Od tada više nije trebalo čuvati originale ili overene kopije isprava. Notari i advokati su u početku imali mogućnost da dokumente prilože u elektronskoj formi⁵. Od 1. novembra 2009. godine je to njihova zakonska obaveza. Zahtevi za uknjižbu sa svim priložima moraju biti dostavljeni u elektronskom obliku.

2.1.1.1.3. Pomoćni spiskovi

U elektronskoj zemljišno-knjižnoj bazi podataka se pored glavne knjige i zbirke dokumenata nalazi i šest pomoćnih spiskova: spisak adresa, spisak lica, spisak zemljišta, zemljišno-knjižne mape (digitalne katastarske mape), spisak katastarskih opština i spisak grupa nepokretnosti.

Spisak adresa sadrži adrese zemljišta svake političke oblasti (teritorijalne jedinice) razvrstane po alfabetskom redu, prema nazivu ulica ili imena mesta. U njega su upisani: broj zemljišne parcele, broj zemljišno-knjižnog uloška, broj i naziv katastarske opštine, služba katastra i zemljišno-knjižni sud koji je nadležan za određenu zemljišnu parcelu. Od 2004. godine, kada je noveliran Zakon o premeru, vođenje evidencije adresa spada u nadležnost adresnog registra i opština. Ukoliko je poznata adresa nepokretnosti putem spiska adresa je moguće pronaći broj zemljišno-knjižnog uloška i broj zemljišta.

⁴ U knjizi Gert Iro, *Bürgerliches Recht, Band IV, Sachenrecht*, Dritte aktualisierte Auflage, Springer, Wien – New York, 2008, str. 44, navodi se da prebacivanje postojećih zbirki dokumenata u novi oblik nije izvršeno, dok se u knjizi Reinhard Bayer, Corinna Habersatter, Anton Jauk, *Grundbuch neu, Einführung in das Grundbuchsrecht samt Musteranträgen*, Liende Verlag, Wien, str. 18, stoji da se od promena iz 2006. godine dokumenti koji čine zbirku dokumenata nalaze u tzv. bazi podataka dokumenata i da se kopije od tada više ne čuvaju, ali se ne navodi da li su snimljeni dokumenti podneti pre promena.

⁵ Međutim, nejasno je kada je nastala navedena obaveza. U knjizi Gert Iro, *op. cit.*, str. 44, navodi se da su advokati i notari od 1. 7. 2007. godine obavezni da u skladu sa tehničkim mogućnostima dokumente koji služe kao dodatak zemljišno-knjižnom zahtevu podnose u elektronskoj formi, dok su prema navedenoj knjizi Reinhard Bayer, Corinna Habersatter, Anton Jauk, str. 20, notari i advokati od sredine juna 2009. godine mogli da podnose zemljišno-knjižni zahtev u elektronskoj formi, a od 1. novembra 2009. godine su obavezni da to čine putem elektronskog pravnog saobraćaja.

Spisak lica se vodi posebno za svaku članicu savezne države⁶ i u njemu se nalaze imena vlasnika nepokretnosti, kao i imena titulara prava građenja. Putem spiska se na osnovu imena može pronaći broj zemljišno-knjižnog uloška, odnosno svi ulošci koji pripadaju jednom vlasniku. Jedan vlasnik može biti upisan u samo jedan spisak lica u jednoj državi članici.

U spisak zemljišta je upisan broj katastarske parcele, broj zemljišno-knjižnog uloška, podatak o tome da li je ona uneta u katastar granica, broj lista mape u kojoj se nalazi, njegova površina, način (vrsta) korišćenja, visina prihoda i jedna ili više beleški o promenama u spisima katastarske službe. Putem ovog spiska se na osnovu broja zemljišta može doći do broja zemljišno-knjižnog uloška u kome je ono zavedeno.⁷

Nekada su postojale zemljišno-knjižne mape i tada je vođena po jedna za svaku glavnu knjigu. U njoj je bio prikazan tačan položaj nepokretnosti. Sada postoje digitalne katastarske mape. U njima se nalaze samo osnovni podaci o položaju zemljišta i one ne predstavljaju dokaz o veličini i granicama zemljišta, već tome služi katastar granica. Digitalna katastarska mapa je planska projekcija velikih razmera koja obuhvata celokupan prostor Republike Austrije.

Nekada su katastarske opštine bile označene samo imenom, ali su nakon katastarskih promena dobile i broj tako da se lakše mogu identifikovati. U spisak katastarskih opština se najpre unosi broj katastarske kancelarije, zatim broj nadležnog okružnog suda i brojevi katastarskih opština. U njemu se pored navedenih nalaze i podaci o finansijskoj upravi, površini katastarske opštine, katastarska kultura zemljišta, koordinate, nadmorska visina i dr. Ovaj spisak ima veliki praktični značaj.

U spisku grupa nepokretnosti je jednim imenom obuhvaćeno više nepokretnosti ili delova nepokretnosti koji pripadaju jednom vlasniku. Vlasnik može tražiti povezivanje nepokretnosti u grupu ako se podaci o njima nalaze u različitim zemljišno-knjižnim ulošcima, a objedinjavanje bi mu omogućilo viši stepen ekonomske racionalnosti i efikasnije upravljanje. Međutim, on može tražiti formiranje ovakve celine i iz drugih razloga.

2.1.1.2. Upis u zemljišnu knjigu

2.1.1.2.1. Prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu

U zemljišnu knjigu se upisuju stvarna i pojedina obligaciona prava. Od stvarnih prava to su pravo svojine, (posebno pravo svojine na stanu), založno pravo (zakonsko založno pravo, sudsko založno pravo, založno pravo na

⁶ Republika Austrija je savezna država u čijem sastavu se nalazi devet članica: Burgenland, Koruška, Donja Austrija, Gornja Austrija, Salzburg, Štajerska, Tirol, Forarlberg i Beč.

⁷ Reinhard Bayer, Corinna Habersatter, Anton Jauk, *op. cit.*, str. 31.

osnovu pravnog posla i simultano založno pravo), službenosti (lične službenosti, zemljišne službenosti, neprave službenosti), realni tereti i pravo građenja. Obligaciona prava koja se upisuju u zemljišne knjige su pravo preče kupovine, pravo prekupa, zabrana opterećenja, zabrana prodaje i ugovor o zakupu.

2.1.1.2.2. Vrste upisa

Postoje tri vrste upisa u zemljišne knjige. To su: uknjižba, zabeležba i obična napomena (pojašnjenje).

Uknjižbom se konačno stiču ili gube (prestaju) zemljišno-knjižna prava. Do nje može doći jedino na osnovu dokumenta koji sadrži punovažan pravni osnov za sticanja prava na nepokretnosti (*iustus titulus*). To može biti javna isprava (npr. akt notara, sudsko poravnanje) ili privatna isprava na kojoj potpisi strana moraju biti sudski ili notarijalno overeni (overa nije neophodna ukoliko se radi o beznačajnim (sporednim) zemljišno-knjižnim stvarima). U privatnim ispravama mora biti tačno naznačeno na koje zemljišno-knjižno telo ili pravo se ona odnosi, kao i napomene o ograničenjima, teretima, prestancima, ukidanjima ili prenošenjima o kojima su se strane saglasile. Pored toga, svaki dokument mora da bude bez vidljivih nedostataka koji umanjuju njegovu verodostojnost. Strane na koje se dokument odnosi moraju biti označene na takav način da se sa sigurnošću može utvrditi njihov identitet (npr. kod fizičkih lica neophodno je upisati datum rođenja). Ako se dokument sastoji iz više tabaka, tabaci moraju biti fizički povezani tako da se ne mogu izdvojiti bez vidljivog oštećenja. Isprava takođe mora da sadrži datum i mesto nastanka. Da bi se uknjižba mogla izvršiti neophodna je i izjava (pristanak) lica čije se pravo prenosi, briše, ograničava ili opterećuje da se izvrši uknjižba u korist pribavio-ca prava (*clausula intabulandi*).

Zabeležba dovodi do uslovnog sticanja ili brisanja zemljišno-knjižnih prava, što znači da tek nakon njenog opravdanja dolazi do konačnog sticanja, ograničenja, prenosa ili brisanja zemljišno-knjižnih prava. Ona je dozvoljena samo u zakonom tačno određenim slučajevima tj. kada dokument ne ispunjava sve uslove koji su neophodni da bi na osnovu njega mogla da bude izvršena uknjižba. Tako na primer, nije moguće ishoditi uknjižbu upotrebom isprave bez overenih potpisa. U tom slučaju zemljišno-knjižni sud čini zabeležbu, bez naknadnog podnošenja zahteva. „Ukoliko protivnik zabeležbe odbija svoje učešće, podnosilac zahteva mora podneti tužbu za opravdanje u roku od 14 dana, a najkasnije do trenutka kada protivnik zabeležbe podnese tužbu za brisanje. Opravdanje se ispunjava dostavljanjem sudskog rešenja o prihvatanju tužbe za opravdanje. Ako izostane opravdanje zabeležbe, protivnik zabeležbe može tražiti njeno brisanje.”⁸

⁸ Gert Iro, *op. cit.*, str. 48.

U napomenu se upisuju pravnorelevantne činjenice i obrazloženja zakonom predviđenih pravnih efekata. U njoj se pojašnjavaju pravni položaj i lični odnosi zemljišno-knjižnih vlasnika kao što su maloletstvo, zabrana otuđenja, otvaranje stečajnog postupka, promena imena firme i drugi. Tu spadaju: napomena prvenstvenog reda, napomena odbijanja, napomena prigovora, napomena pristanka na ustupanje svojine na stanu, napomena prenošenja prava na ustupanje svojine na stanu, napomena hipotekarne tužbe, napomena izvršnosti, napomena o pokretanju postupka javne prodaje, napomena o prinudnoj upravi, napomena spora i tužbe za brisanje i dr.

2.1.1.3. Načela zemljišnih knjiga

2.1.1.3.1. Vrste

Zemljišno-knjižna evidencija se u Austriji zasniva na nekoliko važnih principa. To su: načelo upisa, načelo javnosti, načelo pouzdanja u zemljišne knjige, načelo prvenstva (prioriteta), načelo knjižnog prethodnika, načelo specijalnosti, načelo podnošenja zahteva i načelo legaliteta.

2.1.1.3.1.1. Načelo upisa

Upis u glavnu knjigu je konstitutivni uslov. On je *modus (modus acquirendi)* za sticanje, prenošenje, ograničenje ili brisanje zemljišno-knjižnog prava. Da bi raspolaganje zemljišno-knjižnim pravom proizvelo efekat, neophodno je da postoji pravni posao kojim se zasnivaju obaveze na jednoj ili obe strane. Međutim, treba reći da u austrijskom pravu postoje i mnogobrojni izuzeci od načela upisa, kao što su na primer sticanje prava održajem, sticanje prava prenošenjem zaostavštine u posed naslednika po završetku ostavinskog postupka, posebni slučajevi univerzalne sukcesije, doplata, dodatak u postupku prinudne javne prodaje i drugi.

2.1.1.3.1.2. Načelo javnosti

Zemljišne knjige su javne knjige, tako da svako ima pravo na uvid u njih. Svako takođe može tražiti i izvod iz nje. Prethodno rečeno važi za glavnu knjigu, kao i za zbirku dokumenata, spisak izbrisanih upisa, dnevnik i pomoćne spisakove. Izvod iz spiska lica mogu tražiti samo oni koji su upisani u njega i oni koja za to imaju pravni interes. Advokatima, notarima, službama (službenim organima) lokalne vlasti i nosiocima socijalnog osiguranja je omogućeno, samo za posebne svrhe, da imaju uvid u spisak lica, kao i da dobiju izvod iz njega.

Svakome je dozvoljeno automatsko pretraživanje i pronalaženje podataka iz zemljišne baze podataka o upisu u zemljišnu knjigu i pomoćne spiskove.

2.1.1.3.1.3. Načelo pouzdanja u zemljišne knjige (Materijalni princip publiciteta)

Pravni saobraćaj se oslanja na istinitost i potpunost upisa u zemljišne knjige. Pozitivni smisao ovog načela je da se pribavilac zemljišno-knjižnog prava može pouzdati u to da svako pravo koje je upisano u zemljišnu knjigu zaista postoji, dok ono koje nije upisano u nju ne postoji (tzv. negativna strana ovog načela).

2.1.1.3.1.4. Načelo prioriteta

Prema načelu prioriteta ranije podneti zahtev za upis u zemljišne knjige, odnosno izvršeni upis ima prednost u odnosu na kasnije podneti zahtev tj. upis.

Prilikom podnošenja zahteva zemljišno-knjižnom sudu na podnesak se upisuje vreme njegovog prijema: sat, minut, sekunda i stotinka, kao i njegov broj u automatski vođenom dnevniku, što je neophodno radi određivanja ranga. „Ukoliko je zahtev podnet putem elektronskog pravnog saobraćaja on automatski dobija tzv. pečat datumar. Kada jedno lice podnese više zahteva istovremeno oni imaju oznaku istog vremena, što je slučaj i kada su zahtevi istovremeno podneti putem pošte.”⁹

2.1.1.3.1.5. Načelo knjižnog prethodnika

Upis u zemljišnu knjigu je dozvoljen samo protiv knjižnog prethodnika. To je lice koje je pre podnošenja zahteva knjižnog sledbenika za upis u zemljišnu knjigu ili najkasnije u isto vreme sa njegovim podnošenjem upisano ili zabeleženo kao nosilac prava.

U slučaju prenošenja jednog zemljišno-knjižnog prava ili nepokretnosti vanknjižnim putem na više lica jedno za drugim, poslednji sticalac može zahtevati da bude direktno upisan u zemljišnu knjigu. On je obavezan da podnese dokumente koji sadrže pravne pretpostavke za uknjižbu lica koja su vanknjižnim putem sticala prava, počevši od lica koje je upisano kao zemljišno-knjižni prethodnik, pa sve do sebe. Ova odredba je uvedena radi sprečavanja suvišnih upisa u zemljišne knjige, jer ukoliko poslednji sticalac ispuni prethodno navedene uslove, nije potrebno prethodno upisivati vanknjižne prethodnike.

⁹ Reinhard Bayer, Corinna Habersatter, Anton Jauk, *op. cit.*, str. 36.

2.1.1.3.1.6. Načelo specijalnosti

Prema načelu specijalnosti predmet svakog upisa u zemljišnu knjigu može biti samo jedno zemljišno-knjižno telo. Izuzetak od toga postoji u slučaju *simultane hipoteke*: izvršene promene koje su upisane u glavni uložak istovremeno važe i u sporednom ulošku kao završene. Takođe se radi o jednom zemljišno-knjižnom tehničkom uprošćavanju putem napomene koja postoji u svakom glavnom ulošku i upućuje na sporedni, kao što i u svakom sporednom ulošku postoji napomena koja upućuje na glavni uložak.¹⁰

2.1.1.3.1.7. Načelo podnošenja zahteva

Do upisa u zemljišnu knjigu može doći samo na osnovu zahteva strana ili organa vlasti. Prilikom donošenja odluke o podnetom zahtevu, može se odobriti samo ono što je traženo. Ne može se odrediti više ili nešto drugo. To važi čak i onda kada priloženi dokumenti ukazuju na činjenicu da je podnosilac mogao drugačije formulisati svoj zahtev. Podnosioci mogu svoj zemljišno-knjižni zahtev povući sve dok on ne bude izvršen na osnovu odluke o prihvatanju.

2.1.1.3.1.8. Načelo legaliteta

Sudija zemljišno-knjižnog suda je obavezan da po službenoj dužnosti ispita svaki zahtev i uz njega podnete dokumente. Ispitivanje ima za cilj da se utvrdi: 1) da li postoje neke prepreke za upis u zemljišnu knjigu; 2) ima li osnova za sumnju u stranačku mogućnost raspolaganja datim pravom; 3) da li podnosilac zahteva ima zakonsku legitimaciju; 4) da li je zahtev za upis zasnovan na onome što sadrže podneti dokumenati i 5) da li su dokumenti podneti u zahtevanoj formi.

Odluku o zahtevu za upis sud treba da donese samo na osnovu podnetih dokumenata, podataka u zemljišnoj knjizi i zemljišno-knjižnih pomoćnih sredstava. Drugi akti, stranačka svedočenja ili posebna saznanja suda se prilikom odlučivanja uglavnom ne koriste.¹¹

¹⁰ Gert Iro, *op. cit.*, str. 57 i 58. V: Zakon o zemljišnim knjigama, paragraf 105, član 3 i paragraf 112, član 2, *Kodex des Österreichischen Rechts, Bürgerliches Recht 2010/2011*, 39. izdanje, (priredio: Werner Doralt; poslednje izdanje preradio: Franz Mohr), Lexis Nexis, 2010.

¹¹ Gert Iro, *op. cit.*, str. 59.

2.1.2. Katastar

Katastar čini drugi deo evidencije nepokretnosti. On predstavlja podlogu za formiranje zemljišnih knjiga i definiše katastarske opštine i zemljišne parcele.

Kao što je napred rečeno, prvi potpuni katastar nepokretnosti u Austriji je bio *katastar poreza na zemlju*. On je nakon stupanja na snagu *Zakona o premeru* 1. januara 1969. godine, postepeno zamenjen *katastrom granica*. Ta vrsta evidencije je dokaz o granicama zemljišta i služi zaštiti poverenja u zemljišno-knjižno pravo.

Katastar čine tehnički operat, spisak zemljišta i spisak adresa. Za vođenje katastra je zadužena služba katastra. Katastar obuhvata spisak koordinata (osnova za određivanje položaja fiksne tačke i granica zemljišta), planove, snimke načinjene iz vazduha, katastarske mape – zemljišta predstavljena putem crteža (sada: digitalne katastarske mape) i spisak zemljišnih parcela.¹² Svako, bez polaganja ikakvog pravnog interesa, može imati uvid u katastar. Informacije koje se nalaze u njemu nisu pravno obavezujuće.

2.1.2.1. Digitalne katastarske mape

Uvođenje digitalnih katastarskih mapa je završeno krajem 2003. godine. Na njima je grafički predstavljen digitalni katastar i informacije koje sadrže u skladu su sa onima koje se nalaze u katastru. Na digitalnim katastarskim mapama je prikazan položaj parcela, granice između različitih katastarskih kultura zemljišta¹³, opis zemljišnih parcela, informacije o graničnim tačkama i kontrolnim tačkama, broj zemljišne parcele, kao i druge informacije.¹⁴

3 REFORMA ZEMLJIŠNO-KNJIŽNOG PRAVA

3.1. Elektronsko podnošenje zemljišno-knjižnog zahteva

Kao što je već rečeno, od 1. novembra 2009. godine notari i advokati su obavezni da zemljišno-knjižni zahtev podnesu u elektronskom obliku. Za osta-

¹² Svaka parcela ima broj, podatke o načinu korišćenja ili korisnički odeljak (npr. površina koja je dozvoljena za gradnju, bašta), ukupnu površinu parcele i dr.

¹³ Kojih ima osam, po austrijskom pravu.

¹⁴ Ninel Jasmine Sadjadi, *Land Registration and Cadastre in Austria*, u knjizi: *Land Registration and Cadastre in selected European Countries*, Daniela Jetzinger Horner, Tatjana Josipović, Darina Petrova, Stevan Maroš, Paul van der Molen, Ninel Jasmine Sadjadi, Center of legal competence, Wien – Graz, 2009, str. 32.

la lica je takav način obraćanja predviđen kao mogućnost. Zemljišno-knjižni zahtev se u tom slučaju dostavlja u obliku formulara koji se popunjava isključivo upotrebom posebnog softvera, koji omogućuje prenos unesenih podataka preko zaštićene mreže. U toku prenosa popunjeni formular je zaštićen šifrom. Formular potom prolazi kroz automatski sistem provere i ukoliko zadovoljava kriterijume testa, dobija potvrdu. Nakon uspešnog prolaska kroz dati sistem, podnosilac zahteva dobija informaciju da je njegov zahtev pravilno podnet. Ovaj sistem omogućuje pravovremeno obaveštavanje podnosioca o fazama kroz koje zahtev prolazi, kao i o taksama koje je potrebno platiti. Takve obaveze se izmiruju elektronskim putem, skidanjem potrebne sume novca sa bankovnog računa podnosioca.¹⁵

4. TRENDVI

Novelama iz 2008. godine počelo se sa inovacijom baze podataka u skladu sa novim tehničkim mogućnostima u kojoj su zemljišna knjiga i katastar podeljeni, ali se njihovi podaci svakodnevno usklađuju.

Prva faza promena zemljišne evidencije je završena. Planirano je da se druga privede kraju februara 2011. godine.

4.1. Projekat inovacije zemljišnih knjiga

4.1.1. Opšti okvir

Savet ministara je 9. avgusta 2005. godine započeo projekat usmeren ka inoviranju zemljišne baze podataka. Radnu grupu su činili predstavnici Saveznog ministarstva pravde, Saveznog ministarstva za ekonomske poslove i rad, Saveznog ministarstva finansija, Saveznog zavoda za mere i popis i Saveznog računarskog centra. Cilj projekta je efikasnije funkcionalno povezivanje zemljišnih knjiga, digitalnog arhiva dokumenata, katastra, adresnog registra i procesa automatizacije sudova i automatizacije kancelarije za premere. U okviru projekta je sačinjen tzv. *ministarski nacrt* koji je poslat na stručno mišljenje marta 2008. godine. Taj akt je objavljen 3. jula 2008, a stupio na snagu 1. januara 2009. godine. Na osnovu njega, došlo je do značajnih promena u *Opštem zakonu o zemljišnim knjigama* (*Allgemeines Grundbuchsgesetz*), *Zakonu o promeni zemljišnih knjiga* (*Grundbuchsumstellungsgesetz*), *Zakonu*

¹⁵ Sve potrebne informacije o ovom načinu podnošenja zemljišno-knjižnog zahteva mogu se naći na veb stranici Saveznog računarskog centra Austrije (www.brz.gv.at).

o podeli nepokretnosti (Liegenschaftsteilungsgesetz), Zakonu o deponovanju isprava (Urkundenhinterlegungsgesetz), Opštem građanskom zakoniku (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch), Zakonu o sudskim troškovima (Gerichtsbührengesetz) i Zakonu o merenju (premeru) (Vermessungsgesetz).

4.1.2. Zakonodavne promene

4.1.2.1. Opšti zakon o zemljišnim knjigama

Novelama Opšteg zakona o zemljišnim knjigama je uvedena obaveza za podnosiocе zahteva za uknjižbu koji su upisani u registar preduzeća ili registar udruženja da na ispravama koje služe kao osnov za uknjižbu napišu registarski broj preduzeća, a za udruženja koja su registrovana u Austriji broj u registru udruženja. Na dokumentima koji se podnose moraju biti naznačeni mesto, dan, mesec i godina njihovog nastanka.

Uknjižba se može izvršiti na osnovu dokumenta koji je izrađen od strane punomoćnika ukoliko je u pitanju specijalna punomoć (punomoć data samo za vršenje određenih poslova). Ako se radi o ostalim vrstama punomoći one ne smeju biti starije od tri godine, računajući do trenutka podnošenja zahteva. Međutim pored prethodno navedenih punomoći uvedena je kao alternativna i punomoć za staranje i negu u slučaju buduće nesposobnosti, čime je praktično omogućeno da se zaobiđe rok od tri godine.¹⁶

Ukoliko dokument koji je podnet sudu ima neki nedostatak u pogledu forme, sud podnosiocu ostavlja rok od maksimalno jedne nedelje da otkloni taj nedostatak i ukoliko on to učini, kao datum podnošenja uzima se dan kada je prvi put podneo zahtev. Međutim, to je moguće jedino ako je dokument već pri prvom podnošenju podnet u odgovarajućoj formi.¹⁷

4.1.2.2. Zakon o promenama zemljišnih knjiga

Zakonom o promenama zemljišnih knjiga je uvedena osnova za prelazak sa nekadašnje baze podataka zemljišnih parcela na novu bazu podataka. Prema zakonu, Savezno ministarstvo pravde može putem naredbe naložiti elektronsko prepisivanje tj. preknjiženje zemljišno-knjižnih podataka ukoliko je to u skladu sa tehničkim razvojem i ekonomski opravdano.

¹⁶ Zakon o zemljišnim knjigama paragraf 31, stav 6. V: *Kodex des Österreichischen Rechts, Bürgerliches Recht 2010/2011*, 39. izdanje, (priredio: Werner Doralt; poslednje izdanje preradio: Franz Mohr), Lexis Nexis, Wien, 2010.

¹⁷ Matthias Potyka, Jürgen C. T. Rassi, *Kommentar zum Grundbuchsrecht*, Ergänzungsband mit Grunsbuchs-Novelle 2008, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2009, str. 2.

Zemljišta koja spadaju u javna dobra su pre promena izvršenih 2009. godine imala takozvani nepravilni broj zemljišno-knjižnog uložka. Nakon 1. januara 2009. godine ona su elektronskim putem uvedena u bazu podataka zemljišnih parcela. Zahtev za registraciju javnog dobra pored pretpostavljenog vlasnika može podneti svaka osoba koja ima pravo na javnom dobru (npr. službenost). Da bi doneo odluku o takvom zahtevu sud u vanparničnom postupku prikuplja relevantne podatke.

Nekada je bilo potrebno voditi posebne mape kojima se prikazivao položaj nepokretnosti, međutim nakon promena koje su dovele do povezivanja baze podataka zemljišnih parcela sa digitalnim katastarskim mapama, one su ukinute. Sada sud može putem baze podataka zemljišta pristupiti digitalnim katastarskim mapama i na taj način doći do potrebnih informacija.

Zakonom je uvedeno pravilo da advokati i notari mogu pretraživati spisake lica radi utvrđivanja uknjiženih prava dužnika u slučaju kada se nalaze u ulozi zastupnika poverioca izvršnog potraživanja.¹⁸

Vlasnik više nepokretnosti ili delova nepokretnosti može da traži da se oni prikažu kao grupa sa posebnim imenom. On to može zatražiti radi lakšeg upravljanja nepokretnostima/delovima nepokretnosti ili iz nekih drugih razloga.

Kod elektronskog podnošenja zahteva kao vreme podnošenja se smatra trenutak kada je ceo zahtev deponovan u sudu.

Do promena sud koji je odlučivao o upisu u zemljišnu knjigu nije mogao i da izvrši upis već je to činio sud koji je po položaju bio nadležan za to, dok je sada u slučajevima simultane hipoteke i preklapanja nadležnosti sudova, odlučujući sud ovlašćen da izvrši upis.

Do izmena zakona, vođena je posebna železnička knjiga, a nakon njih ona je uključena u opštu zemljišnu knjigu u kojoj se odgovarajući ulošci zovu železnički ulošci.¹⁹

Brojne izmene Zakona o promenama zemljišnih knjiga se odnose na snimanje digitalnih katastarskih mapa u bazu podataka zemljišnih parcela.

4.1.2.3. Zakon o podeli nepokretnosti

U skladu sa izmenama Zakona o podeli nepokretnosti, planovi podele se moraju voditi za celu zemljišnu knjigu kako ne bi došlo do problema u vođenju katastra. Planovi podele i potvrde koji su već sačuvani u registru poslova tzv.

¹⁸ Zakon o promenama zemljišnih knjiga paragraf 6, stav 2, tačka 1b. V: *Kodex des Österreichischen Rechts, Bürgerliches Recht 2010/2011*, 39. izdanje, (priredio: Werner Doralt; poslednje izdanje preradio: Franz Mohr), Lexis Nexis, Wien, 2010.

¹⁹ Matthias Potyka, Jürgen C.T. Rassi, *op. cit.*, 4.

službe za premer (*Vermessungsbehörde*), ne moraju biti priloženi uz zemljišno-knjižni zahtev. Dovoljno je samo da postoji napomena o njihovom čuvanju.

Izmenama navedenog zakona proširena je primena pravila o brisanju odvojenih delova manje vrednosti. Ono se može primeniti kada je u pitanju besteretno ispisivanje i kada dolazi do prenošenja postojećih zemljišnih službenosti. Maksimalna vrednost dela nepokretnosti do čijeg ispisivanja dolazi može biti između 1.300 i 2.000 evra, pri čemu treba uzeti u obzir i moguća uvećanja vrednosti odvojenog dela. Površina zemljišta koja se može odvojiti povećana je sa nekadašnjih 1% na 5% ukupne površine.²⁰

Izmenama Zakona o podeli imovine došlo je do proširenja pravne zaštite. Titular koji tvrdi da nisu ispunjeni uslovi iz člana 13, stav 4 za besteretni ispis može podneti prigovor u roku od trideset dana od dana dostavljanja odluke. Povodom prigovora sud po službenoj dužnosti, u skladu sa načelima vanparničnog postupka, nastoji da postigne saglasnost strana, a ukoliko u tome ne uspe, donosi odluku o prigovoru. Nakon pravnosnažnosti odluke kojom se prigovor prihvata, služba uspostavlja prethodno zemljišno-knjižno stanje.²¹

Uveden je pojednostavljen postupak za upis zemljišta koje služi: za proizvodnju; za održavanje sistema ulica, puteva, železnica; za transport, korišćenje i prečišćavanje voda ili odbranu od voda; za posebna postrojenja (npr. brane); za odbranu od lavina i tome slično. Upisi ovog zemljišta se ne vrše redovnim službenim putem već na osnovu podnetog zahteva. Zahtev se ne mora kao do sada odnositi samo na besteretni upis ili ispis, već se pored toga može tražiti i prenos svih službenosti.

Radi dostavljanja odluka donetih u vanparničnom postupku privremeni staratelj se određuje po službenoj dužnosti na teret podnosioca zahteva samo za lice čije je mesto boravka nepoznato.²² Više nije dozvoljeno postavljanje staratelja radi tzv. „komplikovanog” dostavljanja u inostranstvu.

4.1.2.4. Zakon o deponovanju isprava

Odredba po kojoj je u posedovnici zemljišnih knjiga pod određenim uslovima beleženo da postoji građevina u smislu člana 435 AGZ-a je izbrisana i

²⁰ Opširnije: Matthias Potyka, Jürgen C. T. Rassi, *op. cit.*, str. 5. Takođe v: *Kodex des Österreichischen Rechts, Bürgerliches Recht 2010/2011*, 39. izdanje, (priredio: Werner Doralt; poslednje izdanje preradio: Franz Mohr), Lexis Nexis, Wien, 2010.

²¹ Zakon o podeli nepokretnosti, paragraf 14, stav 1. V: *Kodex des Österreichischen Rechts, Bürgerliches Recht 2010/2011*, 39. izdanje, (priredio: Werner Doralt; poslednje izdanje preradio: Franz Mohr), Lexis Nexis, Wien, 2010.

²² Zakon o podeli nepokretnosti, paragraf 19, stav 2. V: *Kodex des Österreichischen Rechts, Bürgerliches Recht 2010/2011*, 39. izdanje, (priredio: Werner Doralt; poslednje izdanje preradio: Franz Mohr), Lexis Nexis, Wien, 2010.

uvedeno je tzv. pojašnjenje deponovanja dokumenata vezanih za jednu građevinu u koje lica mogu imati uvid bez dodatnih uslova.²³

Ostale izmene zakona odnose se na buduće elektronsko podnošenje zahteva vezanih za postupak čuvanja dokumenata i mogućnost automatskog vođenja pomoćnih spiskova.

4.1.2.5. Opšti građanski zakonik

Promene u Opštem građanskom zakoniku se odnose na tzv. podrumsku svojinu (*Keller Eigentum*), odnosno, podrumске (podzemne) prostorije.

Prostorije i građevine kao što su podrumi, podzemne garaže ili prostorije koje se koriste za industrijske ili ekonomske svrhe, a nalaze se ispod površine nepokretnosti koja pripada nekom drugom vlasniku i pri tom joj ne služe, mogu uz saglasnost vlasnika nepokretnosti biti osnovani kao zasebna imovina.

4.1.2.6. Zakon o sudskim troškovima

Većina izmena se odnosi na sudske troškove vezane za podnošenje elektronskog zahteva za upis u zemljišne knjige i za podnošenje zahteva za registraciju preduzeća.

4.1.2.7. Zakon o premeru

Promene Zakona o premeru su najviše vezane za novi tehnički razvoj zemljišne baze podataka i postupke povezane sa njom.

Utvrđeno je, takođe, da treba da bude uspostavljen arhiv dokumenata civilnih tehničara (*Urkundenarchiv der Ziviltechniker*) iz kog će se direktno preuzimati planovi koji će biti čuvani u njemu radi postupka njihovog opisa. Do izmena je bilo neophodno podnositi planove u zemljišnoj knjizi, dok je sada njih potrebno podneti samo službi za premer.²⁴

Za sve poslove koje obuhvataju i služba za premer i zemljišno-knjižni sud, služba za premer je obrazovala tzv. tabelu razdvojenih delova (*Trennstücktable*) koja predstavlja središte celokupne automatske procedure koja se odvija između njih. Time je omogućeno uspostavljanje potpune usklađenosti podataka koji se nalaze u zemljišnoj knjizi i katastru. Tabela takođe služi i kao osnov za donošenje zemljišno-knjižne odluke. Savezno ministarstvo pravde može omogućiti advokatima i notarima da ostvare uvid u nju prilikom izrade zemljišno-knjižnog zahteva.

²³ Matthias Potyka, Jürgen C. T. Rassi, *op. cit.*, str. 6.

²⁴ Matthias Potyka, Jürgen C. T. Rassi, *op. cit.*, str. 13.

Jedna od mnogih mera za ubrzanje postupaka vezanih za evidenciju nepokretnosti je i smanjenje roka za zemljišno-knjižno sprovođenje (realizaciju) jednog plana sa dosadašnje dve godine na osamnaest meseci. Tome je doprineo uvođenje automatske evidencije.

Izmenama Zakona o premeru kao novi sastavni deo tehničkog operata osnovan je jedan elektronski vođen registar poslova kao centralni registar službe za premer. Za svaki posao (transakciju) svi katastarski relevantni dokumenti sačuvani su u ovom registru (u smislu potpune elektronske dokumentacije) i osigurani su na neodređeno vreme (u smislu dugoročnog arhiva). Putem navedenog registra omogućen je pristup i podacima koji se nalaze u zemljišnoj knjizi.

Može se očekivati da ubuduće arhiviranje katastarski relevantnih dokumenata bude povezano u jedinstveni centralni registar službe za premer i zemljišne knjige. Time bi prestala potreba da se ta dokumentacija čuva u arhivu suda.²⁵

LITERATURA I IZVORI

- Bayer, Reinhard; Habersatter, Corinna; Jauk, Anton: *Grundbuch Neu, Einführung in das Grundbuchrecht samt Musteranträgen*, Linde, Verlag, Wien, 2010.
- Cvetić, Radenka: *Savremena evidencija nepokretnosti*, 3D+, Beograd, 2009.
- Feil, Erich; Marent, Karl-Heinz; Preisl, Gerhard: *Grundbuchsrecht*, Kommentar mit den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sowie Eingabemustern, Vertragsmustern und sonstigen Mustern, 2. Auflage, Stand: 1.1.2010 unter Berücksichtigung der GB-Nov 2008 und des Budgetbegleit G 2009, Linde Verlag, Wien, 2010.
- Flosmann, Ursula: *Österreichische Privatrechtsgeschichte*, Sechste, aktualisierte Auflage, Springer, Wien – New York, 2008.
- Franz, Mohr: *Kodex des Österreichischen Rechts, Bürgerliches Recht 2010/2011*, 39. izdanje, Lexis Nexis, Wien, 2010.
- Iro, Gert: *Bürgerliches Recht, Band IV, Sachenrecht*, Dritte aktualisierte Auflage, Springer, Wien – New York, 2008.
- Jauk, Anton: *Das Grundbuch in der Praxis*, Lexis Nexis, Wien, 2006.
- Kletečka, Andreas: *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, Band I, Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht, auf Grundlage der von Koziol Helmut und Welser Rudolf gemeinsam herausgegebenen 1–10. Auflage, 11. und 12. Auflage bearbeitet von Koziol Helmut unter Mitarbeiter von Bollenberger Raimund, 13. Auflage, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2006.
- Kodek, Georg E.: *Grundbuchsrecht*, Ergänzungsband mit Grundbuchs-Novelle 2008, Kommentar, Manz, Wien, 2008.

²⁵ *Ibidem*.

- Potyka, Matthias; Rassi, Jürgen C. T.: *Kommentar zum Grundbuchsrecht*, Ergänzungsband mit Grunsbuchs-Novelle 2008, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2009.
- Rassi, Jürgen C. T.; Beyer, Reinhard: *Grundbuchsrecht*, Manz, Wien, 2010.
- Rechberger, Walter H., Bittner Ludwig: *Grundbuchsrecht*, Zweite überarbeitete Auflage, Facultas.wuv, Wien, 2007.
- Sadjadi Ninel, Jasmine: Land Registration and Cadastre in Austria, u knjizi: *Land Registration and Cadastre in selected European Countries*, Jetzinger Horner, Daniela; Josipović, Tatjana; Petrova, Darina; Maroš, Stevan; Paul van der Molen; Sadjadi Ninel, Jasmine: Center of legal competence, Wien – Graz, 2009.
- Schinkowsky, Julius; Reindl, Peter: *Vertragsmuster und Beispiele für Eingaben*, 9. Auflage, Manz, Wien, 2008.
- Podaci sa veb stranice Saveznog računarskog centra Austrije www.brz.gv.at

LEGAL REGISTRATION IN AUSTRIA (legal heritage, current concept and trends)*

Sofija Nikolić**

Summary

Traditional Austrian Land Registration models are slowly getting new characteristics, due to the on-going reform. Legal regulation is being adjusted to conform to new legal and technical standards, which have been adopted in many countries. However, changes are not rapid and linear. Unlike Serbia, where, so called uniform land registry system, is accepted, for which only administrative body is responsible, Austria has retained the model, in which courts and cadastre keep separate records.

This article focuses on the land registry system that is currently implemented in Austria. However, in order for one to be able to make a clear picture of the system, in the beginning of the article, a brief history of land registry system is included, while the end includes a short list of the latest changes and additions to the current laws, and it shows the direction in which the reform is going.

Keywords: Real estate registry, land books, real estate cadastre, legal reform, Austrian law

* This article is the result of a research, that was done during the study course on Faculty of Law of Vienna University, from October the 1st 2010 to February the 1st 2011. The Author shows deepest gratitude towards her mentor Dr. Helmut Ofner, Professor of Law faculty in Vienna, and Dr. Aleksandra Vučić, Assistant Professor of the same faculty, for moral and professional support.

** Student of the 4th year of studies at the Law faculty, University of Novi Sad.