

## U V O D

U strukturi stvarnih prava na nepokretnostima veliki deo se odnosi na zemljište kao vrstu nepokretnosti koja je često predmet pravnih odnosa, pa prema tome ima naglašen značaj za pravo i društvo uopšte. Evidentiranje stvarnih prava na zemljištu je, u istorijskom smislu, veoma dugo prisutno u pravnoj praksi, što je rezultiralo izgradnjom celog sistema u kome zemljišne knjige čine centralni deo. Postojanje zemljišnih knjiga u kojima se evidentiraju stvarna prava na zemljištu doprinosi sigurnosti i redu u oblasti prometa ovih prava. Podaci koji se odnose na zemljište i to: premer zemljišta za određenu teritoriju, bonitet i kvalitet zemljišta, nalaze se u katastru zemljišta koji se vodi u opštinama. Najvažniji element katastra je parcela, koja predstavlja deo zemljišta, približno je jednake kulture i nalazi se u svojini jednog lica. Više parcela na određenoj teritoriji čine katastarsku opštinu, koja može i ne mora da se poklapa sa teritorijom određene društvenopolitičke zajednice.

### 1. Pojam i značaj evidencije nepokretnosti i prava

Evidenciju nepokretnosti i prava čine javni registri (knjige) u koje se upisuju podaci o nepokretnostima i pravima na njima. Evidencija nepokretnosti treba da bude jedinstvena i međusobno usklađena funkcionalna celina svih relevantnih faktičkih podataka o nepokretnostima i pravima na njima. Moderna evidencija nepokretnosti nije jednoobrazna, već se, u zavisnosti od potreba, tradicije i opredeljenja, razlikuje i obiluje specifičnostima i različitim karakteristikama i funkcijama. To je uslovalo razvoj i postojanje različitih sistema evidencije. U pravnoj teoriji se, govori o tri sistema zemljišnih registara (evidencije nepokretnosti i prava). To su:

Torensov sistem;

Francuski sistem transkripcije i inskripcije; i

Austrijsko – nemački sistem zemljišnih knjiga.

Katastar nepokretnosti, kao faktička evidencija nepokretnosti, predstavlja osnovu za izradu zemljišnih knjiga i koristi se za dobijanje raznih privrednih, upravnih i statističkih podataka, što omogućava jednostavnu naplatu oreza, izradu prostornih planova, izgradnju privrednih objekata i saobraćajnica, uređivanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta itd. Zemljišne knjige, kao pravna evidencija, pružaju pouzdane i javne informacije o pravima na nepokretnostima, čime omogućavaju nastanak i publikovanje stvarnih prava, ubrzavaju i osiguravaju pravni promet, omogućavaju utvrđivanje ranga i uopšte funkcionisanje hipotekarnog prava, pojačavaju sigurnost kreditnih odnosa itd.

Svoje funkcije evidencija nepokretnosti postiže upisom i publikovanjem podataka o nepokretnosti, pretpostavkom tačnosti podataka i principom pouzdanja u javne registre. Publicitet se ostvaruje upisom sticanja i brisanja stvarnih prava, čija je funkcija da pravo svojine i sva ograničenja budu javni, a podaci o tome svima pristupačni. Značaj javnog registra je najvidljiviji kod svojine i hipoteke, ali je veliki i kod ostalih zemljišnoknjižnih prava. Publicitet hipoteke obuhvata publicitet potraživanja (određenost glavnice i kamate), što i omogućava trećim licima da utvrde stepen ograničenja svojine i publicitet tereta hipoteke, a potencijalne kreditore i kupce oslobađa „straha“ od postojanja skrivenih zaloga. Upis hipoteke u javni registar omogućava ostvarivanje različitih pravnih učinaka hipoteke u fazi nastanka i prestanka, apsolutno dejstvo, pravo prvenstva i prvenstvenog reda, pravo sledovanja, raspolaganja, realizacije hipoteke itd.

**----- OSTATAK TEKSTA NIJE PRIKAZAN. CEO RAD MOŽETE  
PREUZETI NA SAJTU. -----**

[www.maturskiradovi.net](http://www.maturskiradovi.net)

MOŽETE NAS KONTAKTIRATI NA E-MAIL: [maturskiradovi.net@gmail.com](mailto:maturskiradovi.net@gmail.com)