

# PREDBILJEŽBA ZGRADA U FAZI IZGRADNJE U KATASTAR NEKRETNINA

Boris Tundžev<sup>1</sup>, Eleonora Stefanovska<sup>2</sup>, Zoran Mukanov<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Agencija za katastar nepokretnosti ([b.tundzev@katastar.gov.mk](mailto:b.tundzev@katastar.gov.mk))

<sup>2</sup>Agencija za katastar nepokretnosti ([e.stefanovska@katastar.gov.mk](mailto:e.stefanovska@katastar.gov.mk))

<sup>3</sup>Agencija za katastar nepokretnosti ([z.mukanov@katastar.gov.mk](mailto:z.mukanov@katastar.gov.mk))

## **Sažetak**

*Ekonomski razvitak nameće potrebe i istovremeno usmjerava dalji razvitak zemljišne administracije.*

*U ovom radu će biti prikazan institut predbilježbe objekata koji su u fazi izgradnje (zgrada i infrastrukturnih vodova), uloga (cilj) i značaj predbilježbe, pravni temelj i pravni utjecaj predbilježbe, sadržaj lista o predbilježbi i njegovo značenje u pravnom prometu u Republici Sjevernoj Makedoniji, kao i komparativna analiza primjene ovog instituta u zemljama u regiji.*

*Cilj je prenijeti stečena iskustva i ponuditi odgovore na određena pitanja koja su nametnuta zbog ubrzanog rasta i razvoja tržišta nekretnina.*

*Poboljšanje podataka o nekretninama važno je za sigurnost u prometu nekretnina, stabilnost ekonomskog rasta i razvoja tržišta nekretnina.*

**Ključne riječi:** predbilježba, list za predbilježbe, katastar nekretnina, upis

## **1. UVOD**

Za društveni i ekonomski razvoj jedne države, od ključnog značaja je omogućiti pravnu sigurnost građana, a osobito u domeni pravnog prometa nekretnina i stjecanju prava vlasništva.

Katastar u Republici Sjevernoj Makedoniji kao jedinstven registar (javna knjiga) u kojoj se upisuju vlasnička prava na nekretninama (zemljišta i zgrade) i druga stvarna prava kao i drugi podaci o nekretninama, ima značajnu ulogu u osiguravanju pouzdanih i točnih podataka o nekretninama koji omogućuju sigurnost u pravnom prometu.

Predbilježba gradnje je jedno od zakonskih rješenja u Republici Sjevernoj Makedoniji koje je uvedena u cilju osiguravanja pravne sigurnosti u pravnom prometu nekretnina-objekta koje su u fazi izgradnje. Bez razlike –to postoje različite pravne tradicije i različiti pravni sustavi u sadržaju i postupku upisa prava vlasništva, cilj ovog rada je makedonsko iskustvo prenijeti kao poučnu lekciju i dobru praksu koja bi se mogla prepoznati i primijeniti i u drugim državama.

## **2. PREDBILJEŽBE BUDUĆIH OBJEKATA**

### **2.1 Predbilježbe, kada i zašto**

Predbilježba budućih objekata u Republici Sjevernoj Makedoniji, uređena je člankom 172. Zakona o katastru nekretnina („Službeni vjesnik na RMK br. 55/13, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15, 192/15, 61/16, 172/16, 64/18 i 124/19 u daljem tekstu ZKN), kao posebna vrsta upisa. Predbilježba kao poseban institut upisa je uvedena u makedonsko zakonodavstvo 2008. godine (Zakon o katastru nekretnina „Službeni vjesnik na RMK br.40/08) i sa ovim pravnim institutom unazad 15 godina, propisana je ne samo mogućnost, već i obaveza predbilježbe budućih objekata, odnosno objekata koji su u fazi izgradnje.

Motivi i razlozi uvođenja ovog instituta su višestruki.

Najprije, u makedonskom zakonodavstvu je dozvoljena prodaja budućih stvari, u konkretnom slučaju budućih nekretnina odnosno objekata (stan, poslovni prostor) koji su u fazi izgradnje. Isto tako,

omogućeno je uspostavljanje hipoteka nad nekretninama (zgrade) koje su u fazi izgradnje (buduća stvar). Do 2008. godine investitori su prodavali stanove samo na bazi izrađenog projekta, pa su kupci stanova bili izloženi višestrukim malverzacijama, odnosno bilo je moguće da se jedan stan prodaje više puta.

*Slučaj „Fikom“.* Mega građevinska afera je otkrivena kada je grupa građana objelodanila da je njihov stan bio prodat više osobama. Na stotine obitelji su bile oštećene, platili su stanove ali nisu dobili dom. Nisu znali da se jedan te isti stan prodaje istovremeno različitim osobama. Firma je otišla pod stečaj, a vlasnici zemljišta na kojem su građene zgrade, flivjeli su kao podstanari iako su bili vlasnici zemljišta. Vlasnik FIKOM-a je osuđen na 25 godina zatvora, ali nakon kratkog vremena izdržavanja kazne, pronađen je obješen u zatvoru. (Internet izvor: -Dosije „Fikom“)

**ДОСИЕ ФИКОМ: УНИШТЕНИ ЖИВОТИ, ЛУЃЕ НА БЕСИЛКА, ДОВЕРБАТА ВО БИЗНИСОТ НЕПОВРАТНО УНИШТЕНА!**



*Slika 1. Isječak iz novinske objave*

Obzirom na sve ono što se događalo, kao i različite druge manipulacije koje su postale dobro poznate javnosti, nastala je pravna nesigurnost kako kod građana, tako i kod banaka, što je dovelo u rizik funkcioniranje cjelokupnog građevinskog sektora, kao bitnog segmenta ekonomske stabilnosti. Bilo je neophodno osigurati regulirana zaštitna sredstva i mehanizme preko kojih će se onemogućiti višestruko prodavanje stanova u fazi izgradnje i njihovo opterećenje (hipoteka).

U sferi imovinsko-pravnih odnosa, pravna sigurnost „predstavlja jedan od uvjeta za normalno odvijanje prometa“ (Grupić 1983). Ukoliko ne postoji pravna sigurnost, tada se u sudnici suzdržavaju od zaključenja pravnih poslova, čime trpi pravni promet. (Fivkowska 2011)

Poznavanje pravnog stanja nekretnina, predstavlja značajni uvjet u ostvarivanju principa pravne sigurnosti, kako u odnosu pravnog prometa nekretnina, tako i u pogledu investicija i kreditnih odnosa u kojima se nekretnine javljaju kao osiguranje potraživanja. (Lazić 2009.) Zbog toga, za subjekte pravnog prometa, osobito stranih investitora, od velikog je značaja da budu informirani tko je vlasnik nekretnina, dali postoje određena ograničenja stvarnih prava nekretnina ili drugi vid ograničenja. Efikasni sistem upisa prava nekretnina je od velikog značaja ne samo za razvoj tržišta nekretnina na nacionalnom, već i na europskom nivou (Kaczorowska 2020; Sparaks 2009)

Prava vlasništva se stječu, prenose, ograničavaju i prestaju upisom u javnoj knjizi u kojoj se upisuju prava nekretnina. Nepoštovanje ovih pravila dovodi do pravne nesigurnosti, apstinencije pravnog prometa nekretnina i problema u praksi. Iz ovih razloga, od velikog značaja za zaštitu prava vlasništva i drugih stvarnih prava i razvoj tržišta nekretnina je besprijekorno i efikasno funkcioniranje katastra nekretnina kao javne knjige za upis prava nekretnina. (Ristov 2022)

Obzirom da je katastar nekretnina u Republici Sjevernoj Makedoniji jedinstven registar nekretnina, gdje se registriraju sva prava i svi podaci o nekretninama, uključujući i prava zgrada i posebnih dijelova zgrada, a isto tako Zakonom o katastru nekretnina je bila propisana i predbilježba kao uvjetni upis, shodno tome nastao je novi institut predbilježbe buduće gradnje.

## **2.2 Pravni značaj i sadržaj**

Predbilježba buduće gradnje obuhvaća predbilježbe prava vlasništva (suvlasništvo i zajedničko vlasništvo), zgrada, posebnih dijelova zgrada (stan i poslovni prostor), kao i pravo vlasništva zajedničkih dijelova zgrada, drugih objekata i infrastrukturnih objekata kada su u fazi izgradnje, upisuju i podatke o osobama koje imaju pravo gradnje u skladu izdanog odobrenja izgradnje ili rješenja za izvođenje gradnje, a također se upisuju i podaci o zgradi, posebnim i zajedničkim dijelovima zgrade preuzeti iz osnovnog projekta ovjerenog od nadležnog organa (općine ili nadležnog Ministarstva za promet i veze). U ovom listu upisuju se i predbilježbe o hipoteci i zabilježbe predugovora o otuđenju odnosno prijenosu posebnih dijelova zgrade koji su u fazi izgradnje, posebno za svaki dio zgrade na koje se odnose. Ukoliko se u fazi izgradnje objekata, promjene podaci o toku gradnje, ti se podatci mijenjaju u skladu izdanom dokumentacijom.

Predbilježba se vrši po zahtjevu organa nadležnog za izdavanje pravomoćnog odobrenja za izgradnju odnosno pravomoćnog rješenja za izvođenje gradnje i to elektronskim putem. Obaveza dostavljanja zahtjeva i pravnog temelja za predbilježbu uređena je Zakonom o katastru nekretnina, a isto tako i Zakonom o gradnji.

Predbilježeno pravo izgradnje prestaje upisom prava vlasništva u imovinskom listu na zahtjev nadležnog organa, uz kojeg se prilaže odobrenje za upotrebu izgrađenog objekata i geodetski elaborat o promjeru objekata. Nadležni organ koji izdaje odobrenje za upotrebu, elektronskim putem podnosi zahtjev za upis. Iako u odredbama ZKN-a nije precizirano kada se izrađuje geodetski elaborat izvršenog promjera objekta, smatra se da elaborat treba prethoditi odobrenju upotrebe izgrađenog objekta i da on treba biti u skladu sa izdanim osnovnim projektom (Fivkova, Prileška, Dimova, Petruševska 2013). U ovom postupku, sve zabilježbe koje su upisane u listu predbilježbe buduće gradnje, (hipoteka, pravna djela o prometu nekretnina) prenose se u imovinskom listu kao predbilježba-uvjetni upis, a time se osigurava prvenstvo upisa ukoliko se zaključi glavni ugovor.

Nakon uvođenja instituta predbilježbe u ZKN-u, usuglašeni su i članci drugih zakona koji su u vezi sa ovim institutom. Tako je u Zakonu o gradnji, propisana obaveza nadležnog organa koji izdaje odobrenje o izgradnji, u roku od tri dana da dostavi primjerak pravomoćnog rješenja odobrenja o izgradnji i primjerak ovjerenog projekta do nadležnog katastra zbog predbilježbe. Isto tako, ovim zakonom, nadležni organ je obavezan da dostavi sve izmjene i dopune vezane za objekt koji je u fazi izgradnje, a ukoliko se izdano odobrenje za gradnju poništi, dostavlja se u katastar nekretnina za poništenje sve predbilježbe i zabilježbe vezane za nekretninu za koju je izdano odobrenje za izgradnju. Kakvu ulogu ima ovaj institut u osiguravanju sigurnosti građana, ukazuje odredba u ovom zakonu, koja uređuje da je promjena investitora izgradnje dozvoljena samo ukoliko se novi investitor obaveže da će preuzimanjem prava izgradnje preuzeti sva prava i obaveze koje je imao prethodni investitor sa prethodnim u esnicima izgradnje ukoliko preuzme sva prava i obaveze koje je imao prethodni investitor kao rezultat zaključenih ugovora o hipoteci i drugih pravnih djela o prodaji zgrade i posebnih dijelova zgrade **zabilježenih u listu predbilježbe buduće gradnje**. Promjene nastale u toku izgradnje koje se odnose na već izdano odobrenje za izgradnju, ili vlasnicima izgradnje, ili promjene osnovnog projekta kao i druge promjene koje su povezane sa izgradnjom objekata, upisuju se u listu predbilježbeno osnovu priloženog pravnog temelja, koji isto tako podnosi nadležni organ elektronskim putem. Obavezom nadležnog organa da dostavlja sve promjene koje se odnose na objektu u izgradnji za upis promjena u listu predbilježbi, osigurava se točnost podataka.

Isto tako, u funkciji usuglašavanja propisa, Zakon o izvršenju uređuje da zabilježbom o postojanju naloga prisilnog izvršenja u javnoj knjizi, povjerilac stiže i pravo namiriti svoje potraživanje nekretnina u slučaju kasnijeg stjecanja vlasništva treće osobe, **osim u slučaju kada dolazi do realizacije predbilježbi upisom u javnoj knjizi u skladu s odredbama Zakona o katastru nekretnina.** Na ovaj način, mogućnost realizacije naloga prisilne naplate nad nekretninom izuzima se u slučaju kada je vlasnik stana stekao pravo vlasništva predugovorom koji je bio prethodno zabilježen u listu predbilježbi, odnosno ukoliko u listu predbilježbi je prvo bila upisana zabilježbapredugovora kupoprodaje tog stana, a kasnije je zabilježen nalog o izvršenju, u slučaju zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji, nalog o izvršenju gubi svoj pravni inak nad tom nekretninom.

Predbilježbom buduće gradnje, omogućuje se prvenstvo **zabilježba** pravnih poslova o prometu u odnosu na eventualne buduće pravne poslove koji će biti dostavljeni za **zabilježbu.** Pravni inak **predbilježbe** je omogućiti da te osobe koje su zaključile pravne poslove o prometu predbilježenih prava, ste i prvenstvo zaključenja ugovora o kupoprodaji kao pravni temelj za upis promjene vlasništva u odnosu na druge osobe koji će kasnije ste i nekakva prava. Ova odredba je u suglasnosti sa načelom prioriteta uređenog Zakonom o katastru nekretnina.

Kao proizvod izvršenog predbiljeffivanja prava vlasništva objekata u izgradnji, izdaje se list o predbilježbi gradnje.



**ЛИСТ ЗА ПРЕДБЕЛЕЖУВАЊЕ НА ГРАДБА број 109482  
КО КИСЕЛА ВОДА 2**

Број на катастарска парцела (основен/дел)				1734	138			
Податоци за лицата кои имаат право на градење, согласно со одобрение за градење								
Име и презиме/назив		ЕМБГ/ЕМБС		Адреса/Седиште		Дел на право на градење		
АД ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН И ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА				СКОПЈЕ, ОРЦЕ НИКОЛОВ, 138		1/1		
Ред. Бр.	Влез/Кат/Број на посебен/заеднички дел од зграда и друг објект			Намена на посебен/заеднички дел од зграда и друг објект	Површина		Волумен м3	Прибележување на правото на залог (хипотека) и на други правни дела за промет на предбележаното право на сопственост (Број и датум на исправата, Име на нотарот и договорни страни)
	Влез	Кат	Број		Внатрешна м2	Отворена м2		
1	1	ПР	1	деловна просторија	39			
2	1	К 1	1	стан	55			ПРЕДДОГОВОР; КУПУВАЧ ЗОРАН КАРАФИЛОВ ОД КОЧАНИ; ПРЕДДОГОВОР НА ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА НА СТАН УЗЛ.БР. 8282/2019 ОД 20.06.2019 ОД НОТАР ДАРКО; 1112-15096/2019; 25.07.2019 11:30:43
3	1	ПО	1	деловна просторија	55			
4	1	ПО	1	други заеднички делови од зграда/објект	13			

Slika 2. Isječak Lista predbilježbi gradnje

List opredbilježbi gradnje sadrži podatke o:

- osobama koji imaju pravo izgradnje zgrade u skladu izdanog odobrenja o izgradnji, njihoveosobnei adresne podatke;
- katastarskoj parceli na kojoj se izvodi izgradnja objekata;
- zgradi i posebnimdjelovimazgrade i drugim objektima preuzetim iz osnovnog projekata ovjerenog kod nadležnog organa i

- hipoteci ili zalofnom pravu kao i podatke o drugim pravnim poslovima vezanim za upisane predbiljefibe.

U imovinskom (vlasni kom) listu gdje je upisana katastarska parcela na kojoj se gradi objekt upisuje se, kao zabiljeftba, broj lista za predbiljeftbu.

Predbiljeftbainfrastrukturnog objekta ure ena jeizmjenom i dopunom Zakona o katastru nekretnina (Sluffbenivjesnik na RM br. 115/2014). Predbiljeftbe infrastrukturnog objekta koji je u fazi izgradnje upisuje se u list za predbiljeftbe infrastrukturnog objekta. U listu predbiljeftbe, podaci o osobama koje imaju pravo gradnje i njihovim idealnim dijelovimapreuzimaju se iz prilofenog odobrenja izgradnje, a podacio infrastrukturnom objektu koji je ufazi izgradnje preuzimaju se iz prilofenog osnovnog projekta. Kada je pravo izgradnje odre eno u realnim dijelovimasvim osobama koje imaju pravo gradnje, za svaki realni dio iz infrastrukturnog objekta formira se posebni list za predbiljeftbe infrastrukturnog objekta.

Promjene koje se provode na predbiljeftfenom infrastrukturnom objektu su:

- upis prava zaloga (hipoteka) i pravnih poslovapovezanih s prometom predbiljeftfenog pravaizgradnje;
- upis promjena nastalih u toku izgradnje vezanim za odobrenje izgradnje;
- upis promjena u vezi s osobama koje imaju pravo gradnje sa osnovnim projektom i drugim promjenama povezanim sa objektom.

U skladu sa odredbama Zakona o izgradnji, po zavr–etku gradnje, nadleflni organ podnosi zahtjevza upis infrastrukturnog objekta, uz koji prilafle pravniakt kojim se odobrava upotreba infrastrukturnog objekta i geodetski elaborat. Sazahtjevom i upisom infrastrukturnog objekta u imovinskom listu, istovremeno se bri–e predbiljeftfeno pravo infrastrukturnih objekta. (Dimova 2020).



ЛИСТ ЗА ПРЕДБЕЛЕЖУВАЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ број: 3887 ИЗВОД

ЛИСТ И1: ПОДАТОЦИ ЗА ЛИЦАТА КОИ ИМААТ ПРАВО НА ГРАДЕЊЕ, СОГЛАСНО СО ОДОБРЕНИЕ ЗА ГРАДЕЊЕ							
Ред. бр.	Име и презиме / Назив	ЕМБГ / ЕМБС	Адреса / Седиште	Дел на право на градење	Правен основ за предбележување	Број на предмет по кој е извршено	Датум и час на предбележувањето
1	СОЛНИ ДООЕЛ		УЛ.ЈАКИМ СТОЈКОВСКИ 16, ПРОБИШТИП	1/1	ОДОБРЕНИЕ ЗА ГРАДЕЊЕ УП. 1 БР.10-41 ОД 18.04.2022 ГОД. ИЗДАДЕНО ОД ОПШТИНА ПРОБИШТИП ОСНОВЕН ПРОЕКТ СО ТЕХ БР.ЕП.016/2022 ОД 03.2022 ГОД. ИЗРАБОТЕН ОД МЕПОС-ОПЕРАТИВА РИСТО И ДРУГИ ДОО КАВАДАРЦИ	1134-1/2023	24.01.2023 15:32:45

ЛИСТ И2: ПОДАТОЦИ ЗА ПОЛОЖБАТА НА ИНФРАСТРУКТУРНИОТ ОБЈЕКТ								
Ред. бр.	Единствен идентификатор		Описан податок за почеток и крај на инфраструктурен објект		Почеток на инфраструктурен објект со координати		Крај на инфраструктурен објект со координати	
	префикс	идентификатор	Почеток: викано место/адреса	Крај: викано место/адреса	Y	X	Y	X
1	ЕИЕВ11	406251-уп.1бр.10-41 од 18.04.2022	КО.ПРОБИШТИП ГРАД.КП.БР.414/3	КО.ДОБРЕВО РУДИНА КП.БР.2215	7598444,39	7599341,49	4652052,60	4653184,24

ЛИСТ И3: ПОДАТОЦИ ЗА КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПАРАМЕТРИ НА ИНФРАСТРУКТУРНИОТ ОБЈЕКТ												
Ред. бр.	Единствен идентификатор	Должина м	Опсозна површина м <sup>2</sup>	Височина/дебелина м	Волумен во м <sup>3</sup>	Материјал на објект	Материјал на столбот	Пресек/профил	Напонско ниво/капацитет	Насока на сообраќајница	Тип на железница	Должина на резервен кабел
1	ЕИЕВ11-406251-уп.1бр.10-41 од 18.04.2022	2079.37				алуминиум		0.04	0			

Slika 3. Isječak Lista predbiljeftbe IO

List predbiljeftbi infrastrukturnog objekta sadrfli podatke o :

- osobamakoje imaju pravo izgradnje zgrade u skladu sa izdanim odobrenjem za izgradnju,njihoveosobnei adresne podatke;

- broju infrastrukturnih objekata preuzetih iz osnovnog projekta ovjerenog kod nadležnog organa;
- jedinstven identifikator;
- naziv infrastrukturnog objekta
- opisni i prostorni podatak o infrastrukturnom objektu i
- podatke o hipoteci i založnom pravu na infrastrukturnom objektu i drugim pravnim poslovima vezanim za upisanu predbilježbu.

*Tablica 1. Broj upisanih predbilježbi objekata u izgradnji*

<b>Godina</b>	<b>List o predbilježbi gradnje</b>	<b>List o predbilježbi gradnje IO</b>
<b>2010</b>	<b>66</b>	/
<b>2011</b>	<b>324</b>	/
<b>2012</b>	<b>1230</b>	/
<b>2013</b>	<b>1051</b>	/
<b>2014</b>	<b>1071</b>	/
<b>2015</b>	<b>1581</b>	<b>29</b>
<b>2016</b>	<b>1659</b>	<b>9</b>
<b>2017</b>	<b>2479</b>	<b>15</b>
<b>2018</b>	<b>2264</b>	<b>26</b>
<b>2019</b>	<b>2271</b>	<b>19</b>
<b>2020</b>	<b>2364</b>	<b>46</b>
<b>2021</b>	<b>2887</b>	<b>68</b>
<b>2022</b>	<b>2828</b>	<b>37</b>

U tablici 1. je prikazan broj predbilježbi gradnje od 2010. godine do 2022. godine i broj predbilježbi infrastrukturnih objekata od 2015. godine do 2022. godine od kada je zakonski uređena predbilježba infrastrukturnih objekata. Vidljivo je iz prikazanih rezultata da se broj predbilježbi objekata u izgradnji konstantno povećava, što je dokaz za pozitivan razvoj tržišta nekretnina kao rezultat stabilnosti pravnog prometa nekretnina.

### **2.3 Cilj i uloga**

Uloga lista predbilježbe je osigurati točnost podataka o nekretninama koji su u fazi izgradnje kao i prava koja se uspostavljaju u toku izgradnje objekata i osigurati da te osobe koje su zaključile ili pravne poslove o prometu predbilježenih prava, ste i prvenstvo upisa promjene vlasništva u odnosu na druge osobe koje će kasnije steći i nekakva prava. Cilj je omogućiti sigurnost pravnog prometa i ovim institutom, ne samo što se eliminira mogućnost višestruke prodaje, već se omogućuje zaštita osoba koje investiraju, odnosno kupuju objekt u fazi izgradnje kako bi bili sigurni da će kasnije, kada se objekt izgradi i dobije uporabnu dozvolu, imati prvenstvo upisa u katastru nekretnina. Predbilježbom gradnje daje se već sigurnost svim zainteresiranim stranama u ovom procesu. Investitori su kredibilniji, banke su sigurnije pri financiranju i kreditiranju investitora, građani su sigurniji u svoje investicije i imaju uvijek točne i ažurne podatke u svim fazama izgradnje objekata koje su predmet njihove kupovine.

### **2.4 Komparativna analiza**

U usporedbenom pravu danas, ne postoji univerzalan model registracije nekretnina. Najpoznatiji sistemi su: francuski, njemački, austrijski, australijski (Torrensov) skandinavski i anglosaksonski (common law) sistemi, a na prethodnim jugoslavenskim prostorima, zbog različite pravne tradicije, primjenjuje se nekoliko sistema evidencije prava nekretnina: tapijski sistem,

zemlji-ne knjige i katastar nekretnina. Tapijski sistem se primjenjivao na teritorije Makedonije, Kosova i južnih dijelova Srbije (Georgievski 1978), dok su se zemlji-ne knjige primjenjivale u ostatku djela Srbije, Vojvodine, Hrvatske Slovenije i Bosne i Hercegovine.

Uvo enjem katastara nekretnina kao sistema jedinstvene evidencije nekretnina u Republici Makedoniji, napu-ten je tapijski intabulacijski sistem koji je zamijenjen jedinstvenom i modernom evidencijom (Angelov, avdar 2010).Pored mi-ljenja prakti ara, novi sistem evidencije omogu uje skupljanje podataka, obradu, dostupnost svih podatka od zna aja fakti kog i pravnog stanja nekretnina i omogu uje ve u sigurnost u sticanju, preno-enju i gubljenju prava na nekretninama i isto tako pomafle u razrje-enju imovinsko-pravnih odnosa (Taleski, Stoj eski 1996).

Zbog razli itosti organizacije zemlji-nog registra i nadlefnog organa za vo enje tog registra, postoji i razlika u odnosu integracije vlasni kog registra i katastra, pa sa time i mogu nost primjene instituta predbiljeffbeudu e gradnje nije jednako zastupljena u zemljama u biv-oj jugoslavenskoj regiji.

Ovaj institut, kao -to smo prethodno istakli, u Republici Sjevernoj Makedoniji je uveden 2008. godine, Zakonom o katastru nekretnina, a dopunjen je 2014. godine izmjenama i dopunama ZKN.

**U Republici Srbiji**, institut **predbilježbe objekta u izgradnji**, **uvodi se Zakonom o postupku upisa u katastar nekretnina i vodova** (öSluflbeni glasnik RSö br. 41/2018,95/18,31/2019,15/2020)na sli an na in kao sto je u Republici Sjevernoj Makedoniji. Predbiljeffba se upisujeako je predmet upisa objekt, odnosno posebni dijelovi objekta u izgradnji kao i prijenos prava na objektu u izgradnji, odnosno posebnom djelu objekta u izgradnji. Predbiljeffuje se na temelju pravomo ne gra evinske dozvole,tehni ke dokumentacije na osnovu koje je izdata gra evinska dozvola i potvrde o prijavi radova po toj dozvoli, odnosno na temelju ugovora o prometu objekta, odnosno posebnih dijelova objekta u izgradnji koji je podoban za upis. Predbiljeffba se upisuje bez ozna enog roka trajanja te predbiljeffbe.

**U Republici Hrvatskoj**, u Zakonu o zemlji-nim knjigama (öNNö br. 63/19, 128/22 na snazi od 10.11.2022.) ure ena je predbiljeffba kao upis kojim se uknjifflena prava stje u, prenose, ograni avaju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojem naknadno budu opravdana. Ure uje se i upis prava gra enja i nositelj prava gra enja, koji se upisuju kao posebno zemlji-noknjifflno tijelo u posjedovnicu novog zemlji-noknjifflnog ulo-ka, i **upisuje se pravo građenja kao teret zemljišta**, ali **ne i prava koja bi se stekla na nekretninama, objekti koji su u izgradnji**.

Uzakonodavstvu **Republike Slovenije**,u Zakonu o zemlji-nim knjigama (šUradni list RSö, -t. 58/03, 37/08), kao glavni upisi regulirani su uknjifflba, predbiljeffba i zabiljeffba, ali **ne postoji mogućnost predbilježbe prava građenja ili predbilježbe objekata u izgradnji**.

**U Federaciji Bosne i Hercegovine**Zakonom o zemlji-nim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine("Sluflbene novine Federacije BiH", br. 58/02, 19/03, 54/04 32/19 i 61/2022) predbiljeffba je uvjetni, privremeni upis prava na nekretninama kojim se sticanje, prijenos, ograni enje ili prestanak prava ostvaruje naknadnim opravdanjem.**Ne postoje odredbe koje uređuju mogućnost predbilježbe prava građenja ili predbilježbe objekata u izgradnji**.

U zakonodavstvu **Republike Crne Gore**, Zakonom o drflavnom premjeru i katastru nekretnina (šSl. list RCG", br. 29/2007 i "Sl. list CG", br. 32/2011, 40/2011 - dr. zakon, 43/2015, 37/2017 i 17/2018) ure ena je mogu nost zabiljeffbe objekta u izgradnji koji se upisuje u list šGökao zabiljeffba gradnje na parceli na kojoj je zapo eta gradnja i sadrffi podatke o: investitoru, tehni koj dokumentaciji, gra evinskoj dozvoli, roku zavr-etka radova i drugim injenicama od zna aja za upis zabiljeffbe.Predbiljeffba je ure ena samo kao uvjetna uknjifflba isprave koja ne ispunjava uvjete za

uknjižbu, predbilježba hipoteke, prava pre e kupovine i zakupa, ali **nije uređena mogućnost predbilježbe objekata u izgradnji i predbilježba prava koja se na taj objekt zasnivaju.**

U zakonodavstvu **Republike Kosovo, u (Zakonom o katastru)/Ligji nr. 04/L-013 për kadastrë** (šGazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 13/ 2011) i pored toga –toje ure ena mogu nastupisa zgrada i dijelova zgrada kada se zgrada sagradi,**nije uređena mogućnost predbilježbe objekata u izgradnji i predbilježba prava koja se na taj objekt zasnivaju.**

Iz ove komparativne analize proizlazi da, osim u makedonskom i srpskom zakonodavstvu, u ostalim zakonodavstvima nije ure ena mogu nost predbilježbi objekata u izgradnji i prava koja se uspostavljaju u toku izgradnje objekata kao posebna vrsta upisa.

Kao preporuka koja se mođe izvu i je da, i usprkos razli itim sistemima organizacije zemlji–nog registra i nadlefnog organa za vo enje tog registra, predbilježba budu e gradnje kao posebna vrsta upisa ili evidencije mođe se urediti shodno i prilago eno odgovaraju em sistemu.

Makedonski pravni analiti ari, teoreti ari i prakti ari ocijenili su predbilježbu kao uspje–no provedenu reformu, pa ak idu i korak dalje u analizi i prijedlogu za oja anje pravnog okvira u cilju omogu avanja pravne sigurnosti u prometu nekretnina u fazi izgradnje. Profesor dr. Kimo avdar je u svom znanstvenom radu istakao da „pored onoga –to je postignuto sa uvo enjem lista predbilježbi u katastru nekretnina, potrebno je da se rije–e i druga brojna pitanja kao –to su ona koja se odnose na na in pla anja kupoprodajne cijene preko odre ene investicijskebanke koje financiraju takvu izgradnju, kao i prava ulaga ima sredstava u takvim zgradama stje u pravo vlasni–tva na ono –to je izgra eno u bilo kakvoj fazi izgradnje, tako –to bi se u slu aju da investitor zapadne u ste aj, ono –to je izgra eno ne ulazi u ste ajnu masu ili u slu aju da investitor zbog financijskih pote–ko a ne bude u mogu nosti dovr–iti izgradnju, sami ulaga i sredstava mogu dovr–iti izgradnju stupaju i na mjesto investitora. ( avdar K., 2011)

### 3. ZAKLJUČAK

Analiziraju i, u ovom radu ukazano je na fakti ke i pravne probleme koji su se javljali pri ulaganju sredstava za sticanje prava vlasni–tva stana ili dijelova prostora, kao posebnih dijelovazajedni ke zgrade koja je u fazi izgradnje i brojne mogu nosti izigravanjaosoba koje su ulofile sredstva, nekada zbog nedovoljne reguliranosti za–titnih sredstava.

Predbilježba gradnje je zakonsko rje–enje koje je uvedeno u makedonskom zakonodavstvu sa ciljem da se osigura pravna sigurnost u pravnom prometu nekretnina koje su u fazi izgradnje i time da se stvori povoljna klima za razvoj trffi–ta nekretnina i investicija. Pravno djelovanje**predbilježbe gradnje** je da se osigurada e osobe koje su zaklju ile pravne poslove o prometu predbilježenih prava, ste i prvenstvo zaklju enja ugovora o kupoprodaji kao pravni temelj za upis promjene vlasni–tva u odnosu na drugeosobekoje e kasnije ste i neka prava.

Promatraju i sa dana–nje perspektive, nasuprot postavljene ideje iciljeve koje je trebalo posti i predbilježbom gradnje, moglo bi se re i da je vizija ispunjena. Za 15 godina, otkako postoji obaveza o predbilježbi budu e gradnje i list o predbilježbi gradnje, nije uo enniti jedan slu aj pronevjere i manipulacije nanekretninama u fazi izgradnje. Provedene reforme osigurale su garanciju pravnog sistema, pridonijeli su stabilnosti i razvojutrffi–ta nekretnina, rast gra evinarstva, ekonomski rast i pove anje doma ih i stranih investicija.

S obzirom da ovaj institut nije zastupljen u ve ini katastarskih sistema u regiji, cilj ovog rada jeafirmativno predstaviti predbilježbe budu e gradnje,te dati preporuku za primjenuovog institutau ostalim katastarskim sustavima, svakako prilago enog sukladno vlastitimpotrebama i ciljevima.



## LITERATURA

- Zakon o katastru nekretnina*(Službeni vjesnik na RM br. 55/13, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15, 192/15, 61/16, 172/16, 64/18 i 124/19).
- Zakon o katastru nekretnina*(Službeni vjesnik na RM br.40/08).
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o katastru nekretnina*(Službeni vjesnik na RM br. 115/2014)
- Zakon o postupku upisa u katastar nekretnina i vodova* (Službeni glasnik RS 41/2018,95/18,31/2019,15/2020)
- Grupa A (1983):*Imotno (građansko pravo) Opst del*, Drugo izmijenjeno dopunjeno izdanje, Kultura, Skopje 1983.
- Zakonu o zemljišnim knjigama* (NN 63/19, 128/22 na snazi od 10.11.2022)
- Zakon o zemljišnim knjigama* (Uradni list RS, -t. 58/03, 37/08),
- Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine*(Službene novine Federacije BiH, br. 58/02, 19/03, 54/04 32/19 i 61/2022 )
- Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti* ( Sl. list RCG", br. 29/2007 i "Sl. list CG", br. 32/2011, 40/2011 - dr. zakon, 43/2015, 37/2017 i 17/2018)
- Zakon o katastru* (Službeni list Republike Kosovo / br. 13 / 1. septembar 2011.)
- fiivkovska,R. (2011):*Opći diograđanskog pravo*, Evropa 92, Skopje 2011.
- Lazi , M. (2009): *Prava realnog osiguranja*, Punta, Ni–2009.
- Angelov, Z.; avdar, K. (2010): *Zakon o katastru nekretnina i drugi propisi*, Agencija Akademik, Skopje 2010.
- Kaczorowska, N. (2020): *Informatisation od Land Registers in Polandan Other Member States of European Union*. A comparative Overview. Law and Forensic Science, 2020, Vol 17.
- Sparaks, P. (2009): *Evropsko stvarno pravo*, Prosvetno delo, Skopje 2009.
- Ristov, A. (2022): *Upis prava nekretnina ključni faktor za pravnu sigurnost i vladavina prava*, Zbornik na trudovi Konferencija 95 godina geodetski premjer 75 godina geodetska uprava,157.
- fiivkovska, R., idr. (2013): *Komentar Zakona katastra nekretnina(2013)* 296
- Dimova, S. (2020) *Katastar infrastrukturnih objekta*, Akademik, 187-189
- Taleski, J.; Stojceski, . (1996): *Katastar nekretnina*, Studenski zbor, Skopje
- Georgievski, S. (1978): *Tapiski system vo Jugoslavija*, Pravni fakultet, Univerzitet „Kiril i Metodijō Skopje
- avdar, K. (2011):*Dogovor o zajedničkoj izgradnji i ugovori o ulaganju sredstava za izgradnju stana (dijelova prostora)* asopis šPravnikō br. 225, 2011, Skoplje, Strana 34
- URL:[https://faktor.mk/dosie-fikom-unishteni-zhivoti-luge-na-besilka-doverbata-vo-biznisot-nepovratno-unishtena-Dosije\\_„Fikomō](https://faktor.mk/dosie-fikom-unishteni-zhivoti-luge-na-besilka-doverbata-vo-biznisot-nepovratno-unishtena-Dosije_„Fikomō),
- URL:[https://www.katastar.gov.mk/wpcontent/uploads/novosti/konferencija2022/Zbornik\\_konferencija\\_2022.pdf](https://www.katastar.gov.mk/wpcontent/uploads/novosti/konferencija2022/Zbornik_konferencija_2022.pdf)

## CONDITIONAL REGISTRATION OF BUILDINGS UNDER CONSTRUCTION IN REAL ESTATE CADASTRE

**Abstract.** *Economic development imposes needs and at the same time directs the further development of land administration.*

*This paper presents the institute of pre-notification of objects that are under construction (buildings and infrastructure lines), the role (goal) and significance of pre-notification, the legal basis and legal effect of pre-notification, the content of the pre-notification sheet and its meaning in legal transactions in the Republic of North Macedonia, as well as a comparative analysis of the application of this institute in countries in the region. The goal is to transfer the acquired experience and offer answers to certain questions that have been imposed by the accelerated growth and development of the real estate market. Improving real estate data is important for the stability of economic growth and development of the real estate market.*

**Key words:** *pre-marking, pre-marking sheet, real estate cadastre, registration*