

ZAMJENA I USPOSTAVA ZEMLJIŠNIH KNJIGA KROZ PRAKSU

Autor:

Dino Aličić, Općinski sud u Zavidovićima

Kupres, 11.06.2022.godine



SADRŽAJ

- POJAM, NADLEŽNOST I FUNKCIJA ZEMLJIŠNE KNJIGE
- PRAVNI OKVIR I PRAVNI OSNOV
- PROCEDURA ZAMJENE I USPOSTAVE ZEMLJIŠNIH KNJIGA
- DOKAZNI POSTUPAK
- OSNOVNE KARATKERISTIKE POSTUPKA
- SUBJEKTI U POSTUPKU I NJIHOVA ULOGA
- NAČIN POSTUPANJA U POJEDINIM VRSTAMA PREDMETA
- ZAKLJUČAK

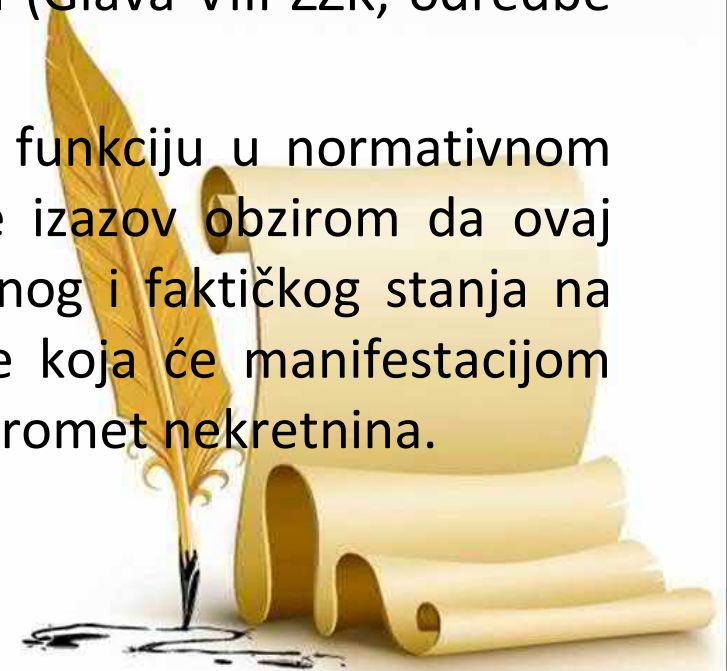


UVOD

- POJAM ZEMLJIŠNE KNJIGE
- STVARNA, MJESNA I FUNKCIONALNA NADLEŽNOST
- NAČIN VOĐENJA
- FUNKCIJE ZEMLJIŠNE KNJIGE
- **NAJVAŽNIJA FUNKCIJA ZEMLJIŠNE KNJIGE:
ZAŠTITA POVJERENJA U PRAVNOM PROMETU NEKRETNINA**

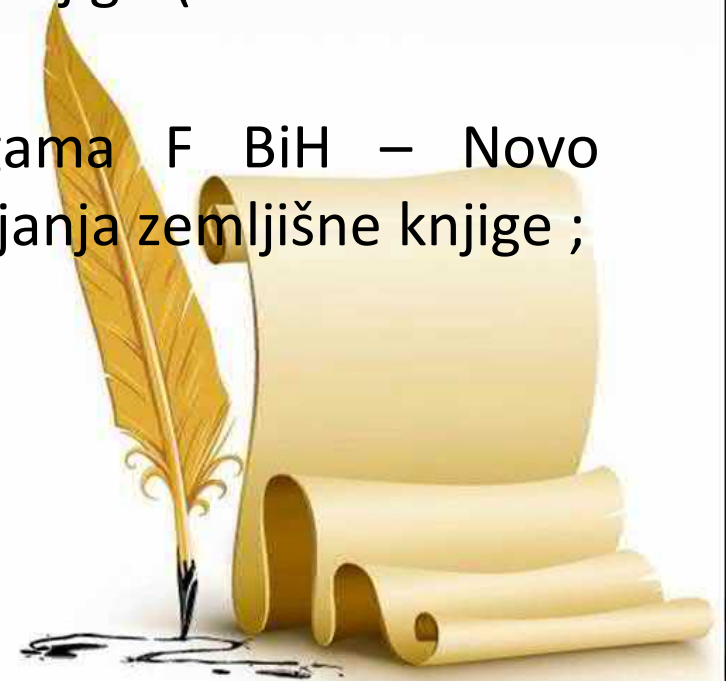


- U društveno - političkoj tranziciji, načelo povjerenja u zemljišne knjige izgubilo je svaki smisao, a time je i zemljišna knjiga izgubila svoju najvažniju funkciju, funkciju zaštite povjerenja u pravnom prometu nekretnina, obzirom da ista nije ažurirana (nisu usklađeni faktičko i pravno stanje) tamo gdje postoji ili uopće ne postoji, tj. uništena je.
- Jedan od osnovnih profesionalnih zadataka svih subjekata involviranih u pravni promet nekretninama: Vratiti zemljišnim knjigama njihovu najvažniju funkciju, a samim tim vratiti zemljišne knjige u pravni poredak ove zemlje u punom kapacitetu, što je zakonska obaveza.
- Institucionalni i proceduralni okvir za ovaj poduhvat propisan je odredbama Zakona o zemljišnim knjigama FBiH (Glava VIII ZK, odredbe čl. 63-72. u vezi sa odredbama čl. 73. i 88. ZK)
- Vratiti zemljišnim knjigama njihovu najvažniju funkciju u normativnom smislu je imperativ, a u praktičnom smislu je izazov obzirom da ovaj poduhvat treba doprinijeti usaglašavanju pravnog i faktičkog stanja na nekretninama i uspostavljanju zemljišne knjige koja će manifestacijom svojih načela u punom kapacitetu štititi pravni promet nekretnina.



RELEVANTNI POZITIVNI PROPISI

- Zakon o zemljišnim knjigama FBiH (Sl. Novine FBiH, 5/03 i 10/07)
 - redovni postupak upisa u ZK
 - posebni postupak uspostave i zamjene ZK
- Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima (Sl. Novine FBiH 5/03 i 10/07) ;
- Pravilnik o elektronskom vođenju zemljišne knjige (Sl. Novine FBiH 5/03) ;
- Poglavlje VIII Zakona o zemljišnim knjigama F BiH – Novo uspostavljanje, zamjena i postupak uspostavljanja zemljišne knjige ;
- Zakon o vanparničnom postupku FBiH
- Zakon o parničnom postupku FBiH



PRAVNI OSNOV USPOSTAVE – ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Postupak uspostave i zamjene zemljišne knjige provodi se po procedurama propisanim Zakonom, na osnovu raspoložive dokumentacije katastra zemljišta i zemljišne knjige, uz sudjelovanje svih subjekata pravnog prometa nakretninama, a naročito građana.
- Upis prava se vrši na nekretninama označenim po novom premjeru, a omogućava svima da u skladu sa važećim propisima imaju tačno evidentirane nekretnine i upisana prava na njima.
- Postupak uspostave i zamjene zemljišne knjige, osim preuzimanja tačnih podataka o nekretnini omogućava i utvrđivanje prava vlasništva u korist osobe koja zaista i jeste vlasnik te nekretnine.



PRAVNI OSNOV USPOSTAVE – ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Član 63.

Definiše uspostavu po službenoj dužnosti u situaciji kada zemljišna knjiga nije bila uspostavljena, ili je ranije postojeća uništena, nestala ili oštećena.

U stavu 4. je definisano da se podaci vezani za oznaku nekretnina uzimaju iz službenog registra (katastra), te da se nekretnine trebaju preuzimati i označavati prema podacima novog premjera.

- USPOSTAVA ZEMLJIŠNE KNJIGE



PRAVNI OSNOV USPOSTAVE – ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Član 88. st.1.

Ukoliko postoji tačan premjer kao i tačno određene granice, veličina, te opis i kultura parcele, oni se po saopštenju organa za katastar preuzimaju u ZK uložak u odjeljku “A” kao aktuelni popisni podaci. Promjenom oznake i preuzimanjem rezultata premjera ne mijenjaju se pravni odnosi na nekretnini;

Postupak preuzimanja podataka novog premjera u ovom slučaju je dalje razrađen u članu 41. a. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima („Službene novine Federacije BiH“ br. 5/03 i 10/07).

- Član 88. st.2.

Ukoliko nije moguće povezati pravne osnove upisa sa dosadašnjom nekretninom, ovi ZK ulošci će se zatvoriti i u postupku uspostave, u skladu sa odredbama ZZK uspostaviti novi;

- ZAMJENA ZEMLJIŠNE KNJIGE



PROCEDURA USPOSTAVE – ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Član 65.
 - Postupak nove uspostave i zamjene zemljišne knjige vrši mjesno nadležni sud;
- Član 66.
 - Novo uspostavljanje vrši se po službenoj dužnosti ili po zahtjevu stranke,
 - Inicijalna dokumentacija se pribavlja od katastra;
- Član 67.
 - Najava i postupak uspostave (sadržaj najave),
 - Objava (2 službena lista i 2 dnevna lista koja se distribuiraju na području BiH;



PROCEDURA USPOSTAVE – ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Član 64.
 - Radi utvrđivanja vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretninama, ZK ured po službenoj dužnosti poduzima potrebne provjere i pribavlja dokaze;
- Član 69.
 - Definiše da će se kao vlasnik ili nosilac nekog drugog stvarnog prava u zemljišnu knjigu upisati osoba koja je utvrđena kao vlasnik ili nosilac prava, ili osoba čije vlasništvo odnosno drugo pravo prema stanju stvari izgleda najvjerojatnije;
 - Stav 2. pripisuje da se kod uspostavljanja uložka upisuju ograničenja prava ili stvarna prava na tuđoj stvari ako su prijavljena ZK uredu i ako su dokazana javnom ispravom ili javno ovjerenom privatnom ispravom;
- Član 68.
 - Protekom rokova zainteresirana stranka može, svoja prava može ostvarivati u redovnom sudskom postupku;



PROCEDURA USPOSTAVE – ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE I ETAŽNO VLASNIŠTVO

- član 94.
- Knjiga položenih ugovora (KPU) kao privremena evidencija;
- ETAŽNO VLASNIŠTVO:
 - (različiti načini vođenja evidencije) i uspostava etažnog vlasništva u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima FBiH
 - proizilazi i ostaje neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim (idealnim) dijelom nekretnine na kojoj je uspostavljeno te se samo zajedno sa njom može prenijeti ili opteretiti, a stiče se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano sa određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine i zajedničkih prostorija i uređaja.
 - Upis svih nekretnina i utvrđivanje prava vlasništva na njima;
(Početkom primjene ZSP-a prestao je da važi Zakon o svojini na dijelovima zgrada - Službeni list SR BiH“ br. 35/77, 38/78 i 22/84).



DOKAZIVANJE U POSTUPKU USPOSTAVE-ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Postupak uspostave i zamjene ZK sastoji se od dva ključna segmenta:
 1. dokazivanje u postupku uspostave, odnosno prikupljanje dokaza
 2. utvrđivanje činjenica, prava i ograničenja na nekretninama

Zakonito i pravilno rješenje o uspostavi ZK uložka.



DOKAZIVANJE U POSTUPKU USPOSTAVE-ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Dokazivanje je složena djelatnost, u kojoj učestvuju sud i stranke kao subjekti zemljišnoknjižnog postupka.
- Ova djelatnost obuhvata:
 - prikupljanje i predlaganje dokaza od strane stranaka,
 - prikupljanje dokaza od strane suda po službenoj dužnosti,
 - analizu i ocjenu prikupljenih dokaza od strane suda,
 - a sve ovo sa krajnjim ciljem da sud utvrdi postojanje ili nepostojanje pravnorelevantnih činjenica za koje materijalno pravo veže nastanak i sticanje stvarnih prava i ograničenja na nekreninama.
- Dokazna sredstva:
 - Lica (u lična dokazna sredstva ubrajamo svjedoke, vještake i saslušanje stranaka)
 - Stvari (u stvarna dokazna sredstva spadaju isprave i predmeti uviđaja)
- Koje će činjenice uzeti kao dokazane, odlučuje sud na osnovu slobodne ocjene dokaza. Sud će savjesno i brižljivo ocijeniti svaki dokaz posebno i sve dokaze zajedno.
- Svi su dokazi po svojoj dokaznoj snazi izjednačeni.



DOKAZIVANJE U POSTUPKU USPOSTAVE-ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Odredbom čl. 64. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH (ZZK) propisano je da radi utvrđivanja vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretninama zemljišnoknjižni ured (ZK ured) će po službenoj dužnosti poduzeti potrebne provjere i istraživanja i pribaviti odgovarajuće dokaze.
- Bilo da se radi o postupku iniciranom po službenoj dužnosti ili da je postupak iniciran prijedlogom zainteresirane stranke, ovom odredbom Zakon jasno propisuje obavezu, da zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti mora izvršiti neophodne provjere i pribaviti odgovarajuće dokaze.

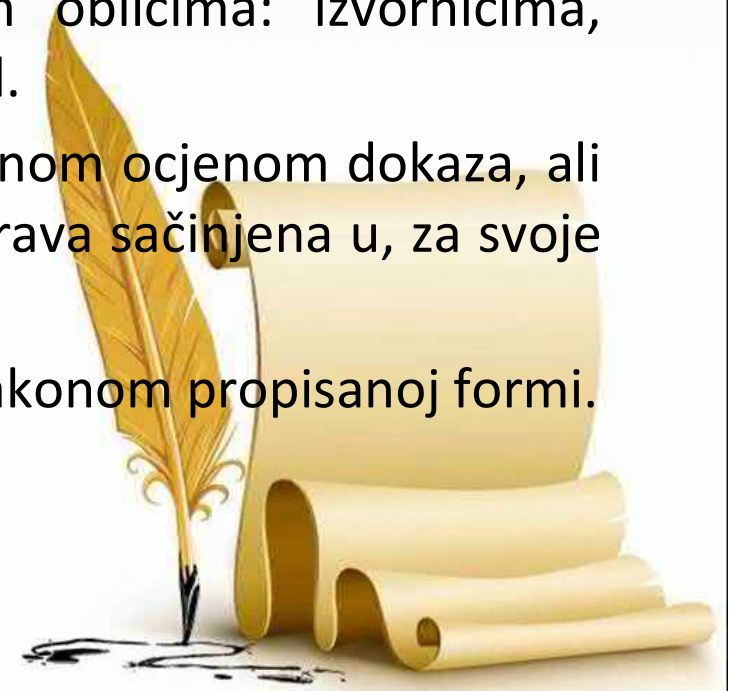


- Između ostalog, mogu se upotrijebiti slijedeći dokazi:
 - 1) kopija aktuelnog katastarskog plana
 - 2) elaborat novog premjera
 - 3) podaci o osobama za koje se na osnovu postojećih podataka prepostavlja da su oni nosioci prava
 - 4) podaci iz zemljišne knjige
 - 5) stari katastarski planovi i operati
 - 6) sudske odluke i odluke drugih organa o pravima na nekretninama
 - 7) neizvršene odluke agrarnih komisija koje za predmet imaju nekretnine
 - 8) podaci o pravima utvrđenim u postupku komasacije (postupak novog uređenja zemljišta)
 - 9) pravosnažne odluke nadležnih organa
 - 10) zaključeni ugovori i druge isprave koje mogu poslužiti kao osnova za upis
 - 11) podaci katastarskih operata koji odgovaraju stvarnom stanju
 - 12) saslušanja svjedoka, posljednje stvarno stanje posjeda, izjave stranaka i slične informacije
 - 13) odluke Komisije za imovinske zahtjeve izbjeglica i raseljenih osoba (CRPC) i svi drugi dokazi koji su dostupni CRPC-u
 - 14) druge isprave i dokazi.



DOKAZIVANJE U POSTUPKU USPOSTAVE-ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Dokazi za postupak uspostavljanja zemljišnih knjiga koji su nabrojani u članu 64. tačka 1. do 14. nisu isključivi (nabrajanje dokaznih sredstava, ne predstavljava numerus clausus).
- U interesu utvrđivanja materijalne istine, zemljišnoknjižni sud je onaj koji mora odrediti, koja sredstva su potrebna i na koji način će se provesti postupak dokazivanja.
- Kontrola dokaza (materijalno pravne pretpostavke):
- Isprave se sudu mogu dostavljati u raznim oblicima: izvornicima, ovjerenim i običnim fotokopijama, prepisima i sl.
- O dokaznoj snazi isprava sud će odlučiti slobodnom ocjenom dokaza, ali mora da bude u mogućnosti utvrditi da li je isprava sačinjena u, za svoje vrijeme, zakonom propisanoj formi.
- Ništavni su pravni poslovi koji nisu sačinjeni u zakonom propisanoj formi.



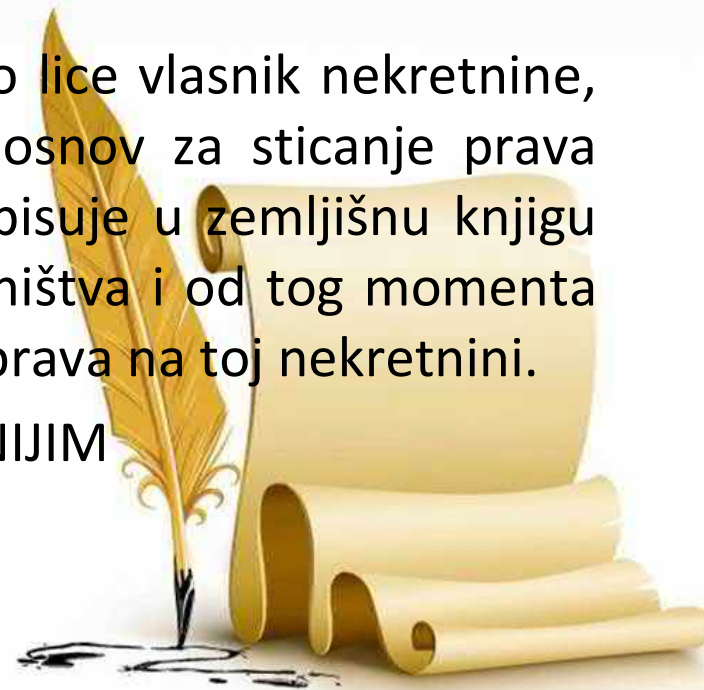
UTVRĐIVANJE ČINJENICA I PRAVA NA NEKRETNINAMA

- U zemljišnu knjigu će se kao vlasnik odnosno nosilac nekog drugog prava upisati:
 - 1) osoba koja je od strane zemljišnoknjižnog referenta utvrđena kao vlasnik odnosno nosilac nekog drugog prava na nekretnini u skladu sa odredbama ovog zakona, ili
 - 2) osoba čije vlasništvo odnosno drugo pravo prema stanju stvari zemljišnoknjižnom uredu izgleda najvjerojatnijim.
- Prilikom uspostavljanja zemljišnoknjižnog uložka upisuju se ograničenja vlasništva i stvarna prava na tuđoj stvari:
 - 1) ako su prijavljena zemljišnoknjižnom uredu
 - 2) da su dokazana javnom ispravom ili javno ovjerenom privatnom ispravom.
- U postupku zamjene zemljišnih knjiga treba nastojati da se, po mogućnosti raščiste sva sporna pitanja, tako da se ne zadržava staro zemljišnoknjižno stanje koje ne odgovara faktičkom, novom stanju, čime bi bio promašen jedan od glavnih ciljeva zamjene zemljišne knjige



UTVRĐIVANJE ČINJENICA I PRAVA NA NEKRETNINAMA

- VLASNIK NEKRETNINE
- Ko je vlasnik nekretnine?
- Pri uspostavi zemljišnih knjiga, ZK referent je ovlašten da istražuje i cijeni pravni osnov za sticanje vlasništva, i upis prava u zemljišnu knjigu se vrši po njegovoj odluci.
- U novu zemljišnu knjigu upisuje se onaj faktički posjednik koji je dokazao punovažni pravni osnov sticanja prava vlasništva.
- Nakon što sud ocjenom dokaza utvrdi da je neko lice vlasnik nekretnine, odnosno da između ostalog ima valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva, uspostavom ZK uložka to pravo se upisuje u zemljišnu knjigu čime to lice ostvaruje i način sticanja prava vlasništva i od tog momenta upotpunosti uživa zaštitu pravnog poretka glede prava na toj nekretnini.
- OSOBA ČIJE VLASNIŠTVO IZGLEDA NAJVJEROVATNIJIM



UTVRĐIVANJE ČINJENICA I PRAVA NA NEKRETNINAMA

- OSTALA STVARNA PRAVA I OGRANIČENJA NA NEKRETNINAMA
- Ono što je zakonom predviđeno za utvrđenje prava vlasništva, se na odgovarajući način primjenjuje na sva ostala stvarna prava koja se mogu steći na nekretninama a koja su predmet upisa u zemljišne knjige.
- Kod uspostavljanja zemljišnoknjižnog uložka mogu se upisati i ograničenja vlasništva kao i druga stvarna prava.
- Uslov je da su ograničenja vlasništva prijavljena zemljišnoknjižnom sudu i da su dokazana ili javnim ispravama, ili javno ovjerenim privatnim ispravama.



OSNOVNE KARATKERISTIKE POSTUPKA

Postupak uspostave/zamjene zemljišne knjige je postupak *sui generis*

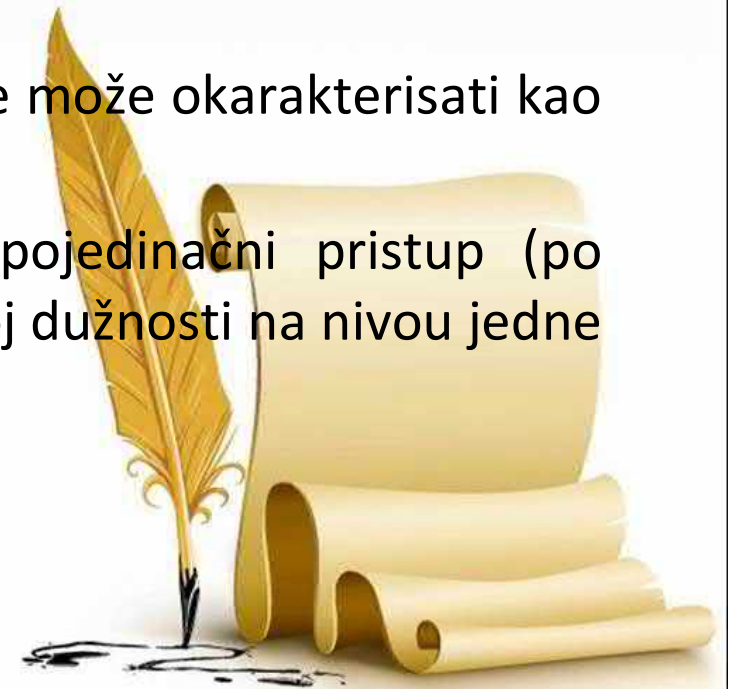
Historijski poduhvat

Sa činjenično-pravnog aspekta zemljišno knjižni uredu susreću sa bezbroj različitih polaznih situacija



OSNOVNE KARATKERISTIKE POSTUPKA

- Regulacija sadržana u odredbama ZZK i podzakonskim aktima je štura i nedovoljno razrađena za kvalitetan postupak
- Ova materija trebala bi biti regulisana lex specialis propisima privremenog karakara
- Uspostava zk. uložka , provodi se samo jednom, bez obzira na kasnije nastali nesklad u evidencijama
- Upis nekretnine u ZK po novom premjeru je imperativ, kao i vođenje i održavanje ZK
- Posao uspostavljanja nove zemljišne knjige često se može okarakterisati kao "akrobacija"
- Dva načina postupanja u ovim ZK stvarima: pojedinačni pristup (po zahtjevima stranaka) i sistemski pristup (po službenoj dužnosti na nivou jedne ili više KO)



SUBJEKTI U POSTUPKU I NJIHOVA ULOGA

- Krug subjekata sa aspekta stranaka je jako širok - svi učesnici u pravnom prometu nekretninama (Pitanje stranačke legitimacije)
- Inertan odnos
- ZK referent je najčešće reduciran samo na one dokaze koje pribavi u zbirci isprava matičnog ZK ureda
- Postupak se svodi na pretpostavke umjesto na utvrđene činjenice i uveliko ovisi od sporednih faktora (iskustva i educiranosti referenta, stanja u dosadašnjim evidencijama, stečene prakse u ustanovama koje ih vode)
- Postupanje po traženjima zk. ureda, vrlo često je u domenu "dobre volje" subjekata na koje se odnosi



NAČIN POSTUPANJA U POJEDINIM VRSTAMA PREDMETA

- U zavisnosti od stanja postojećih evidencija:
 - da li postoji zemljišna knjiga starog premjera ili ne
- Utvrđeni pravni režim
 - privatno vlasništvo
 - državno vlasništvo
 - javna dobra
- ***Uspostava zemljišne knjige po novom katastarskom premjeru u situaciji kada je zemljišna knjiga starog premjera uništena, nestala ili oštećena***
- ***Uspostava/zamjena zemljišne knjige po novom katastarskom premjeru u situaciji kada postoji zemljišna knjiga starog premjera***



NAČIN POSTUPANJA U POJEDINIM VRSTAMA PREDMETA

- ***Zemljišna knjiga starog premjera uništena, nestala ili oštećena, jeste lakši oblik postupka ali...***

....nije kompleksan samo ako su kumulativno ispunjeni (minimalno) sljedeći uslovi:

- tačan i ažuran katastar sa aspekta tehničkih i posjedovnih podataka,
- nadležni zk. ured i nadležna služba za katastar opredijeljeni na kvalitetnu uzajamnu saradnju,
- fizička i pravna lica kao zainteresovane osobe spremne uzeti učešće u postupku

- ***Polazna osnova za postupak su podaci iz katastra o nekretninama, upisanim posjednicima i svim drugim bitnim činjenicama***



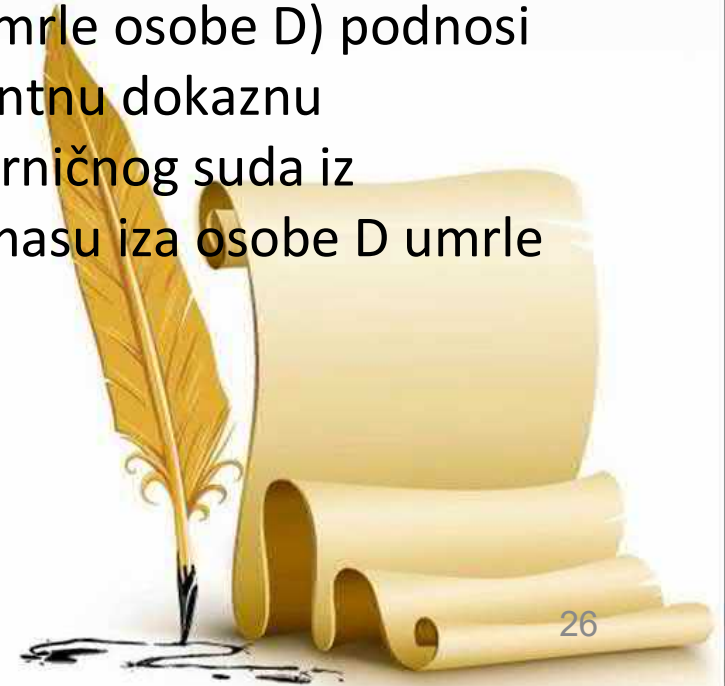
NAČIN POSTUPANJA U POJEDINIM VRSTAMA PREDMETA

- ZK ured mora biti u mogućnosti da provjeri valjanost pravnog osnova sticanja predmetnih nekretnina od strane aktuelnog posjednika
- Nije u pitanju proces "revizije katastra", već zakonska obaveza ZK ureda
- **STUDIJA SLUČAJA**



STUDIJA SLUČAJA I

- Zemljišna knjiga za predmetnu KO uništena
- Postoji katastar zemljišta
- Osoba A je upisana kao posjednik nekretnine k.č. br. 100, na osnovu rješenja o nasljeđivanju iz 2000.godine, a njegov pravni prednik upisan je kao posjednik po uspostavi novog katastarskog premjera 1970.godine
- Osoba C (kao jedan od zakosnksih nasljednika umrle osobe D) podnosi zahtjev za uspostavu zk uloška i uz ostalu relevantnu dokaznu dokumentaciju prilaže pravosnažnu presudu parničnog suda iz 1990.godine, kojom je utvrđeno da ostavinsku masu iza osobe D umrle 1962.godine, čini nekretnina k.č. br. 100



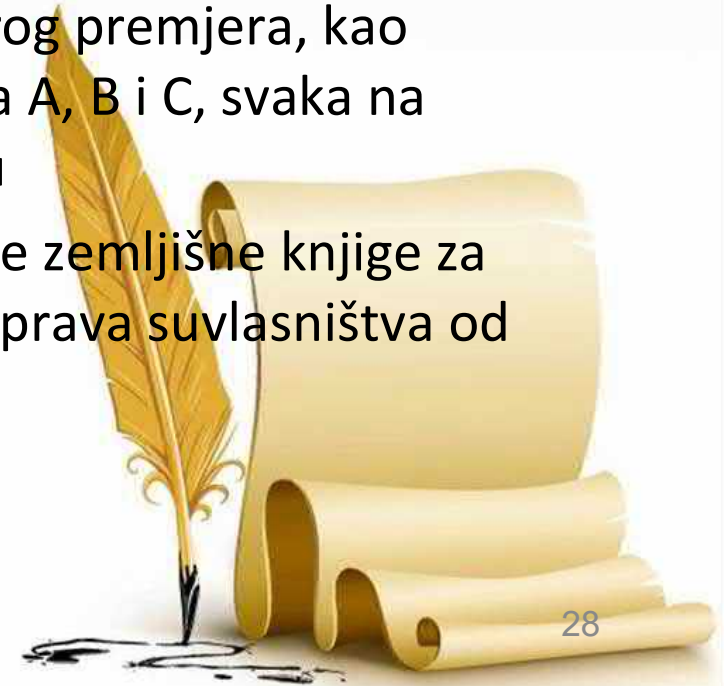
NAČIN POSTUPANJA U POJEDINIM VRSTAMA PREDMETA

- ***Postoji zemljišna knjiga starog premjera...***
...usložnjava postupak - ZK ured po službenoj dužnosti mora voditi računa o podacima sadržanim u staroj zemljišnoj knjizi (upisi, prava i pravni režimi)
- Pravni režim:
 - privatno vlasništvo
 - neki od oblika javnog-državnog vlasništva
- STUDIJA SLUČAJA



STUDIJA SLUČAJA II

- Postoji zemljišna knjiga starog premjera
- Postoji katastar zemljišta
- Osoba A je upisana kao posjednik nekretnine k.č. br. 100, na osnovu rješenja o nasljeđivanju iz 2000.godine, a njegov pravni prednik upisan je kao posjednik po uspostavi novog katastarskog premjera 1970.godine
- U zemljišnoj knjizi, na odgovarajućoj parceli starog premjera, kao suvlasnici sa dijelom od po 1/3 upisane su osoba A, B i C, svaka na osnovu “odgovarajućeg” rješenja o nasljeđivanju
- U zakonskom roku nakon javne najave uspostave zemljišne knjige za predmetnu KO, osoba B podnosi prijavu za upis prava suvlasništva od 1/3 na novouspostavljenom ZK ulošku



ZAKLJUČAK

- Pravni odnosi evidentirani u “staroj” zemljišnoj knjizi ne odgovaraju vanknjižnim pravnim odnosima
- Uspostava/zamjena ZK je zakonski imperativ
- Mnogo faktora koji negativno utiču na kvalitet i kvantitet realizacije ovog poduhvata
- Pобоljšanja zakonodavnog okvira
- Dostignuti kvalitet i kvantitet u ovom poduhvatu sasvim je proporcionalan trenutno postojećim okolnostima u zemljišnoj administraciji



HVALA NA PAŽNJI!

Dino Aličić dipl.iur.
E-mail: alivic.dino@gmail.com

