

ZAMJENA ZEMLJIŠNE KNJIGE – ORGANIZIRANI PRISTUP

Vesna Latinović¹, Anđelka Bonić²

¹Općinski sud u Visokom (e-mail: vesna.latinovic@pravosudje.ba)

²Općinski sud u Travniku (e-mail: andjelka.bonic@pravosudje.ba)

Sažetak: Zakon o zemljišnim knjigama (ZZK) propisao da se zemljišna knjiga vodi po podacima novog premjera. Na područjima na kojima se katastar zemljišta vodi po novom premjeru, a zemljišna knjiga po austro-ugarskom premjeru, prelazak zemljišne knjige na vođenje po novom premjeru predstavlja veliki izazov. Ovaj postupak se po ZZK naziva **zamjena zemljišne knjige**. U članku se opisuje pravni okvir za provođenje postupka zamjene. Opisuje se i sama zamjena kod organiziranog pristupa koji podrazumijeva zamjenu zemljišne knjige u cijeloj katastarskoj općini, koja je opisana kroz dvije faze rada. Prva se odnosi na kontrolu zaprimljenih prijavnih listova od strane katastra i njihovo provođenje po članku 88. stav 1. i 2 ZZK dok druga faza počinje sa oglašavanjem i zamjenom zemljišne knjige, a završava sa utvrđivanjem prava na nekretninama i njihovim upisom u zemljišnu knjigu.

Glavne riječi: zemljišna knjiga, katastar, zamjena, parcela, prava na nekretninama.

1. UVOD

Glavni zadatak zemljišne knjige je konstituiranje i sređivanje prava na nekretninama. Da bi zemljišna knjiga udovoljila svom osnovnom zadatku mora biti u stalnoj suglasnosti sa faktičkim stanjem, stoga je neophodno da bude u neprekidnoj suglasnosti sa katastrom. Registraciju pravnih promjena na nekretninama traže imovinsko-pravni razlozi-sigurnost pravnog prometa, ekonomski razlozi i državni interesi. Registracija je potrebna radi sprečavanja sukoba i parničnja između fizičkih i pravnih lica. Svakako da ZK mogu ispuniti ovaj svoj zadatak pod uslovom tačnosti odnosno usklađenosti sa katastrom. Današnja zemljišna knjiga u F BiH, uslijed svoje starosti (preko 100 godina) kao i drugih razloga (porez, takse, dobrovoljnost upisa, neprovođenje ostavinskih rasprava iza umrlih lica, promet nekretnina stvaranjem tzv. fiktivne susvojine i dr.) može istaknutom zahtjevu samo djelomično udovoljiti. ZZK je stavkom 4. članka 63. propisao da se zemljišna knjiga mora voditi po podacima novog premjera. Prethodna odredba kreirala je obvezu procesa zamjene zemljišne knjige koji se provodi na područjima na kojima paralelno egzistiraju katastar zemljišta po novom premjeru i zemljišna knjiga koja se vodi po starom austro-ugarskom premjeru.

Ova polazna situacija koja je zastupljena u više od 50% katastarskih općina u Bosni i Hercegovini je posebno složena. Uspostava zemljišne knjige po novom premjeru na ovim područjima je složen i kompleksan proces koji traži veliku preciznost i pedantnost. Situaciju oblikuje tzv. dvostruka dvojnost. U prvom redu tehnička, gdje imamo oznaku i opis nekretnina po novoj izmjeri (katastar zemljišta) i austrougarskoj izmjeri (zemljišna knjiga). Ova dvojnost nastala je provođenjem nove izmjere (započeta 1953. godine), kada se na temelju nje uspostavlja katastar zemljišta, dok se zemljišna knjiga ostavlja po strani. Tu je i pravna dvojnost: u katastru zemljišta se vode posjednici, a u zemljišnim knjigama vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava (Lesko 2010). Ovo stanje zapravo znači da stvarna nekretnina u realnom svijetu u katastru i zemljišnoj knjizi, najčešće, ima dva različita prikaza i opisa, a također u katastru i zemljišnoj knjizi, najčešće, ima upisane različite posjednike odnosno vlasnike. Takva situacija predstavlja veliku zapreku za rješavanje bilo kakvih pravnih pitanja vezanih za nekretnine, onemogućava pravni promet nekretnina, onemogućava legalnu gradnju na nekretninama, onemogućava korektno i pošteno oporezivanje i naplatu drugih dažbina vezanih za nekretnine, a posebno usložnjava procedure u radu tijela nadležnih za vođenje katastra i zemljišnih knjiga. U ovakvom okruženju potrebno je poduzeti korake ka sređivanju stanja. U ZZK - proces kojim se vrši uspostava zemljišne knjige po podacima novog premjera kod opisane polazne situacije nije terminološki jasno definiran. U ZZK se koriste termini zamjena i uspostavljanje zemljišne knjige. Pošto kod konkretne polazne situacije postoji zemljišna knjiga, onda je logično da se za ovaj proces koristi termin zamjena zemljišne knjige.

Zamjena zemljišne knjige temelji se na člancima 88. i 73. ZZK-a, a provodi se sukladno člancima 63. do 72. istoga. Zamjena se može vršiti pojedinačno, po pojedinačnim zahtjevima stranke, ili organizirano za cijelu katastarsku općinu po novom premjeru odjednom. U ovom članku se govori o organiziranom pristupu, koji je primijenjen na četiri pilot lokacije (Gradačac, Čapljina, Ljubuški i Travnik) u sklopu projekta Registracije zemljišta koji se u Bosni i Hercegovini financira sredstvima iz kredita Svjetske banke.

Odredbe članka 88. ZZK-a na kojima se zasniva zamjena glase:

- **stavak 1.** *Ukoliko postoji tačan premjer, tačno određena granica, opis i kultura parcele, te površina, bez posebnog zahtjeva po saopćenju nadležne službe za katastar oni se preuzimaju u A list zemljišnoknjižnog uloška u novoj KO, s tim da ne dolazi do promjene pravnih odnosa na nekretninama.*
- **stavak 2.** *Ukoliko na osnovu novog premjera nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama, ovi zemljišnoknjižni ulošci će se zatvoriti i u postupku uspostavi uspostaviće se novi, sukladno odredbama zakona.*

Dodatna pojašnjenja ovih odredbi dana su u članku 41a. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima. Ove dvije situacije zapravo definiraju cijeli postupak zamjene, pa su i procedure u ZK uredu različito definirane ovisno od polaznog stanja.

Kod konkretnih projekata na pilot lokacijama u prvom koraku je ažuriran katastar, nakon čega je uslijedio proces identifikacije parcela i izrada prijavnih listova, koji su podijeljeni u dvije vrste „Vrsta 1“ prijavni listovi u koje su svrstane nekretnine po stavku 1. članka 88. ZZK-a i „Vrsta 2“ prijavni listovi u koje su svrstane nekretnine po stavku 2. članka 88. ZZK-a. Po izradi prijavnih listova uslijedila je dostava istih ZK uredu od općinske službe nadležne za katastar.

2. PREUZIMANJE PODATAKA KATASTRA ZEMLJIŠTA U ZEMLJIŠNU KNJIGU (BAZA PODATAKA LARIS)

Na temelju izrađenih prijavnih listova vrši se automatsko preuzimanje podataka iz BPKN u bazu podataka zemljišne knjige (LARIS). U tu svrhu je u prvom koraku bilo neophodno u bazi po podataka sustava LARIS upisati katastarsku općinu po novom premjeru kako bi se u nju mogli upisivati podatci iz novog stanja prijavnih listova. Preuzimanje je vršeno preko vikenda kako redoviti rad ZK ureda ne bi trpio. Petkom je uzimana baza podataka iz sustava LARIS, preko vikenda se ona dopunjavala podacima na temelju prijavnih listova, a u ponedjeljak u jutro je tako dopunjena baza vraćana na server ZK ureda. Slijedi formalni proces provođenja prijavnih listova (prijavni listovi su faktički već provedeni), koji u biti predstavlja provjeru dali su prijavni listovi korektno automatski preuzeti u bazu podataka LARIS.

2.1. Provođenje prijavnih listova po članku 88. stavak 1. ZZK

U procesu prijenosa podataka za svaki prijavni list (PL) formiran je jedan DN (broj prijavnih listova, broj DN-ova i broj novoformiranih uložaka je jednak) koji je automatski raspodijeljeni u rad asistentu koji će vršiti njegovu kontrolu. U prvom koraku na svaki prijavni list koji je uložen u registrator stavlja se prijemni štambilj i broj Dn-a od strane onoga asistenta kome je raspoređen nakon čega slijedi rad na provjeri prijenosa prijavnog lista. Prvo se vrši usporedba odgovara li staro stanje iz PL stanju u ZK ulošku starog premjera. Provjerava se stanje u C Listu istog uložka i ako postoje upisi, prepisuju se u C List ZK uložka novog premjera. Zatim ide kontrola upisa u A2 listu ZK uložka starog premjera koji je automatski kreiran u procesu preuzimanja podataka. U ZK ulošku starog premjera briše se parcela/parcele starog premjera, a u opisu brisanja navodi se broj Dn-a. U slučaju da se u A listu ZK uložka starog premjera izbrišu sve parcele, a podatci iz C lista su preuzeti u ZK uložak novog

premijera, tada se podaci B lista također brišu, nakon čega se zatvara taj ZK uložak.

Dalje se kontroliše odgovara li novo stanje iz PL stanju u A listu ZK uloška novog premijera i upis u A2 listu istog koji je automatski kreiran u procesu preuzimanja podataka. Također treba provjeriti dali stanje u B listu ZK uloška novog premijera odgovara stanju u B listu ZK uloška starog premijera. Na kraju ide zatvaranje DN-a, štampanje, potpisivanje od strane šefa ZK ureda ili referenta kojeg odredi šef, te arhiviranje i odlaganje u foldere za novu KO.

Za svaki predmet gdje su prenijeti podaci iz C lista ZK uloška starog premijera u C list ZK uloška novog premijera šalje se obavijest banci da se ubuduće zemljišna knjiga vodi prema podacima novog premijera. Na kraju ide obavijest nadležnoj službi za katastar o kompletno preuzetim podacima novog premijera po članu 88.stav.1 ZZK.

Po okončanju naprijed opisanog postupka za nekretnine koje su svrstane u Vrstu 1. PL-ova faktički je završena zamjena zemljišne knjige i ona se od tog trenutka vodi po novom premjeru – usuglašeni su katastar i zemljišna knjiga, te se od tog trenutka i izdaju podatci iz ZK uložaka novog premijera.

2.2. Provođenje prijavnih listova po članku 88. stavak 2. ZZK

Prilikom automatskog preuzimanja podataka iz PL-ova za svaki PL otvoreno je onoliko novih ZK uložaka koliko ima različitih posjedovnih listova u novom stanju tog PL. Ovaj broj jednak je i broju DN-ova koji su otvoreni jer će se po svakom otvorenom DN-u u konkretnom ZK ulošku vršiti utvrđivanje i upis prava u narednom postupku. Nakon prijema predmeta (PL-ova i DN-ova) u obradu na isti način kao kod Vrste 1. u prvom koraku vrši se kontrola odgovara li staro stanje podataka o parcelama iz PL stanju u A listu ZK uloška starog premijera, zatim se vrši kontrola upisa u A2 listu istog koji je također automatski kreiran u procesu preuzimanja podataka. Briše se parcela/parcele starog premijera uz navođenje broja Dn-a. U slučaju da se u ZK uloška starog premijera u A listu izbrišu sve parcele, a nema podataka u C listu tada se podaci B lista također brišu, nakon čega se zatvara taj ZK uložak. Ako postoje tereti u C-Listu ZK uloška starog premijera, a navedena je parcela po novom premjeru na koju se teret odnosi, tada se vrši prijenos upisa iz C lista tog ZK uloška u ZK uložak novog premijera u koji je upisana parcela po novom premjeru, u suprotnom uložak se ne zatvara niti se briše opterećena parcela dok se ne završi postupak zamjene i točno se ne utvrdi na koju nekretninu se odnosi upisano opterećenje. Ovu proceduru potrebno je provesti za sve ZK uloška starog premijera koji su navedeni u starom stanju PL-a.

Na isti način se kontroliše dali novo stanje iz PL odgovara stanju u A listu ZK uloška novog premijera, kao i kontrola upisa u A2 listu tog uloška koji je

automatski kreiran u procesu preuzimanja podataka. Ova procedura se provodi za sve novoformirane ZK uložka novog premjera kojih ima onoliko koliko ima različitih posjedovnih listova u novom stanju PL-a. I na kraju zatvaranje Dnevnika, štampanje, arhiviranje i odlaganje u odgovarajuće foldere.

U ovom slučaju u katastarskoj općini po novom premjeru imamo formirane ZK uložke u koje je izvršen upis samo u A – listove, te u C-listove ako je bilo moguće definirati na koju se parcelu po novom premjeru odnose podatci o teretima upisani u ZK ulošcima po starom premjeru. Na ovaj način stvorena je pretpostavka da se u procesu koji slijedi u B i C listove upišu podatci koji će biti utvrđeni u narednom procesu.

2.3. Preuzimanje podataka o nekretninama u etažnom vlasništvu u zemljišnu knjigu (bazu podataka LARIS)

Sastavni dio projektnog zadatka na pilot lokacijama bilo je preuzimanje podataka o nekretninama u etažnom vlasništvu u zemljišnu knjigu, s posebnom pažnjom na prijenos podataka iz knjige položenih ugovora (KPU) u zemljišnu knjigu. Kroz projekt sistematskog ažuriranja katastra izrađena je dokumentacija potrebna za upis nekretnina u etažnom vlasništvu u zemljišne knjige. Podatci su izrađeni u digitalnom obliku, a njihovo automatsko preuzimanje u bazu podataka sustava LARIS, izvršeno je po okončanju poslova na kontroli preuzimanja podataka koji su preuzeti sukladno članku 88. ZZK.

U analognoj formi ZK uredu se dostavlja diobeni plan zgrade s uvjerenjem o cjelovitosti koje je izdano od strane nadležne općinske službe za građenje. Stanovi koji su upisani po KPU označavaju se novom numeracijom etažnih jedinica, dok se u retku u tablici koji se odnosi na predmetni stan upisuju broj uložka u KPU i naziv vlasnika preuzet iz KPU. Nova numeracija je potrebna iz razloga što su oznake etažnih jedinica po KPU i starim zemljišnim knjigama nejasne i duple.

Preuzimanje podataka u bazu podataka sustava LARIS vrši se na način da se za svako vlasništvo na etažnoj jedinici otvara novi ZK uložak i to prema podacima iz dostavljenog diobenog plana. U A listu svakog novog etažnog uložka upisuje se opis etažne jedinice i bliži opis suvlasničkog dijela na zajedničkim dijelovima nekretnine na način površina etažne jedinice/ukupna korisna površina zgrade. U slučaju prijena podataka iz KPU ili stare zemljišne knjige u B-list se prenose podatci o vlasniku iz KPU odnosno stare zemljišne knjige, a u slučaju novoizgrađenih objekata u B-list se kao vlasnik upisuje investitor naveden u uporabnoj dozvoli. Za ostale etažne jedinice vrši se utvrđivanje vlasništva po članku 64. ZZK-a. U slučaju da postoje hipoteke u C-listu ZK uložka stare zemljišne knjige ili po KPU, vrši se prijenos upisa iz C lista uložka stare zemljišne odnosno KPU u novi uložak u koji je upisana etažna jedinica. ZK uložak zemljišta se zatvara po službenoj dužnosti: briše se parcela, B i C

list, te sam uložak. Nakon zatvaranja uložka aktivan ostaje upis u A2 listu. Ulošci po KPU se zatvaraju, tako što se podvlači crvenom olovkom A, B i C list, uz napomenu u B listu da je uložak zaključen. Uložak etažne jedinice u staroj zemljišnoj knjizi se također zatvara: briše se etažna jedinica, B i C list, te sam uložak. Aktivan ostaje samo upis u A2 listu.

Cijeli ovaj postupak se obavlja automatskim preuzimanjem podataka iz zbirne tablice podataka o etažnim jedinicama u bazu podataka sustava LARIS. Preuzimanje se vrši vikendom kao i kod automatskog preuzimanja podataka po članku 88. ZZK. Po završetku preuzimanja u bazi podataka sustava LARIS kreirani su novi ZK ulošci za sve etažne jedinice, te su izvršeni odgovarajući A-2 upisi, u te uloške i uloške zemljišta, uloške u staroj zemljišnoj knjizi kao i primjedbe vezane za sam proces preuzimanja.

Slijedi kontrola izvršenog preuzimanja podataka od strane asistenata, na način da se uspoređi stanje u diobenim planovima i upisi u nove uloške, a također se kontroliraju i izvršeni A-2 upisi i primjedbe, te vrše potrebna brisanja podatak u starom stanju. Na kraju se vrši zatvaranje dnevnika i štampanje, arhiviranje i dostavljanje odgovarajućih dokumenata različitim učesnicima postupka.

Ovim postupkom završava se proces prijenosa podataka novog premjera u zemljišnu knjigu, te može započeti proces utvrđivanja i upisa prava – zamjena zemljišne knjige.

III. ZAMJENA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Iako se pod zamjenom zemljišne knjige podrazumijeva cijeli proces koji uključuju i naprijed opisano preuzimanje podataka katastra zemljišta u zemljišnu knjigu, s obzirom da je zemljišna knjiga u prvom redu registar prava na nekretninama, onda se ova druga faza zamjene zemljišne knjige – utvrđivanje i upis prava, može u užem smislu terminološki može zvati zamjena zemljišne knjige.

3.1. Oglašavanje zamjene zemljišne knjige

Nakon službeno zaprimljenih podataka (PL i dokazna dokumentacija) od strane katastra i završene kontrole preuzimanja podataka, sastavlja se oglas kojim se najavljuje da predstoji uspostavljanje zemljišne knjige za predmetnu katastarsku općinu. Zemljišnoknjižni ured najavljuje javnim objavljivanjem da predstoji uspostavljanje zemljišne knjige i zemljišnoknjižnih uložaka. Oglas o uspostavi i zamjeni zemljišne knjige objavljuje se u Službenom glasniku BiH, Službenim novinama Federacije BiH, najmanje u dva dnevna lista koja su dostupna u cijeloj Bosni i Hercegovini, web stranicama općine, na oglasnim pločama suda i

općine, lokalnim elektronskim medijima i na mjestima uobičajenim za oglašavanje u predmetnoj katastarskoj općini.

Oglas sadržava:

- 1) najavu predstojećeg uspostavljanja,
- 2) naziv katastarske općine po podacima nove izmjere,
- 3) poziv osobama koje polažu pravo na priznavanje vlasništva ili drugog prava na nekretnini da to svoje pravo prijave u roku od 60 dana od dana najave, podneskom u dva primjerka i da to dokažu, jer u protivnom njihovo pravo neće biti uzeto u obzir prilikom uspostavljanja zemljišnih knjiga. Na zahtjev osoba koja na temelju prethodne rečenice tvrde da mogu zahtijevati određeno pravo, rok će se produžiti za 90 narednih dana, kako bi im se omogućilo pribavljanje potrebnih dokaza.

Valja istaći činjenicu da je pored zakonom propisanih oblika oglašavanja izvršena i dodatna kampanja informiranja javnosti. U prvom redu to je rađeno putem lokalnih radio stanica i lokalnih Internet portala. Dodatna kampanja informiranja javnosti je vrlo bitna za uspjeh cijelog projekta i potrebno ju je provesti u što širem obliku.

3.2. Proces prikupljanja dokaza o pravima na nekretninama

Poslovi privremenih asistenata tokom prikupljanja dokaza sastoje se u prijemu stranaka, uzimanje izjave od stranaka i popunjavanje zahtjeva/prijava, ulaganje dokazne dokumentacije u pripadajući predmet, ulaganje prijave pristiglih putem pošte, razmatranje prijave i dodatnih dokaza (ugovori, rješenja, sudske odluke, odluke donijete u upravnom postupku i sl.), razmatranje prijavljenih i dokazanih ograničenja na tuđoj stvari i prigovora vlasnika protiv istih, odlučivanje o načinu upisa zabilježbi (npr: rješenje centra za socijalni rad o oduzimanu poslovne sposobnosti i postavljanju staratelja ili sudsko rješenje, zabilježbe malodobnosti i dr.).

U slučajevima nedostatka dokaza za upis prava vlasništva zainteresovana stranka po potrebi može angažirati vještačenje odgovarajuće struke, predložiti saslušanje svjedoka uz osiguranje njihovog prisustva.

3.3. Utvrđivanje i upis prava na nekretninama

Utvrđivanje prava u procesu zamjene zemljišne knjige vrši se na temelju članka 64. ZZK koji glasi:

Načelo službene provjere i istraživanja činjenica

Radi utvrđivanja vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretninama zemljišnoknjižni ured će po službenoj dužnosti poduzeti potrebne provjere i istraživanja i pribaviti odgovarajuće dokaze. Između ostalog, mogu se upotrijebiti slijedeći dokazi:

1. kopija aktualnog katastarskog plana,
2. elaborat novog premjera,
3. podaci o osobama za koje se na osnovu postojećih podataka pretpostavlja da su oni nositelji 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 Povjerenstva za imovinske zahtjeve izbjeglica i raseljenih osoba (CRPC) i svi drugi dokazi koji su dostupni CRPC-u,
14. druge isprave i dokazi.

Po isteku roka za dostavu dokaza slijedi proces utvrđivanja prava na nekretninama koji obavljaju privremeni asistenti uz superviziju šefa ZK ureda i ZK referenata na temelju dostavljene dokumentacije.

Posebno pažljivo se treba postupati s teretima koji su upisani na nekretninama po starom premjeru, a koje su nisu mogle biti jednoznačno utvrđene kroz proces identifikacije i prijenosa podataka. Kod takvih tereta u slučaju da se kroz postupak zamjene ZK nitko od zainteresovanih ne prijavi na oglas za upis tereta iz starog uloška prema podacima novog premjera neophodno je dopisom pismeno pozvati upisanog Povjerioca/Vjerovnika da on dokaže postojanje tereta putem identifikacije parcele tj. koja parcela novog premjera odgovara parceli starog premjera. Pozivajući se na te dokaze potrebno je prenijeti upisani teret u pripadajući uložak.

Na osnovu pravilne ocjene dokaza asistent donosi rješenja koje sadrži broj uspostavljenog uloška (uspostavljen automatizmom), oznaku parcele u A listu prema novom premjeru (preuzeto automatizmom), upis uknjižbe prava vlasništva u B popisni list (osoba utvrđena kao vlasnik ili osoba čije vlasništvo ili drugo pravo, prema stanju stvari izgleda najvjerojatnije), upis ograničenja

vlasništva, upis založnog prava, potpis zemljišnoknjižnom referenta, pouka o pravnom lijeku, kome se dostavlja.

Nakon donošenja rješenja pristupa se provođenju istog u sustavu LARIS.

Cijeli proces završava se zatvaranjem dnevnika, štampanjem, arhiviranjem i dostavljanjem rješenja svim učesnicima postupka i njihovim ulaganjem u odgovarajuće predmete.

4. ZAKLJUČAK

Prelazak na vođenje zemljišnih knjiga po novom premjeru predstavlja imperativ, kako zakonski, tako i praktični na područjima na kojima paralelno egzistiraju katastar zemljišta po novoj izmjeri i zemljišna knjiga. U ovom članku opisana je procedura temeljena na postojećem zakonskom okviru koja to omogućava. S obzirom na kompleksnost problema sama procedura je relativno kompleksna, ali i dokazano izvodiva. Procedura je u biti podijeljena na dva dijela, prvi koji je u svojoj biti tehnički i odnosi se na prijenos podataka novog premjera u zemljišnu knjigu i drugi pravni koji se odnosi na utvrđivanje i upis prava na nekretninama.

Tehnički dio procedure, uz uvjet da se kvalitetno obave poslovi u katastarskom segmentu, uz male dodatne napore može se pretvoriti u rutinu. Problemi koji se javljaju, a koji se u prvom redu odnose na različite prakse u dosadašnjem radu ZK i katastarskih ureda pri tome mogu predstavljati određenu zapreku na tom putu. Pravilnim pristupom, koji u prvom redu podrazumijeva evidentiranje tih različitih praksi, problema koje su izazvali i načina njihovog rješavanja te zapreke se mogu zaobići i stići do konačnog cilja.

Pravni dio procedure, mada u principu vrlo jednostavan, može biti veći problem u prvom redu zbog mentaliteta i nepravilnog odnosa građana i gospodarskih subjekata prema vlasništvu, kao i zbog složenog, naslijeđenog iz socijalističkog razdoblja, zakonskog okvira stvarnog prava. Prvi problem već se pojavio na pilot lokacijama (Čapljina i Gradačac), gdje je odziv zainteresiranih subjekata za dostavu dokaza u svrhu utvrđivanja prava bio dosta loš. U budućnosti će trebati uložiti značajne napore u obrazovanje i informiranje cjelokupnog stanovništva o značaju upisa prava u zemljišne knjige, kako bi se u budućnosti ovakvi projekti brže i efikasnije završavali. Zakonski okvir moguće je popraviti donošenjem Zakona o stvarnim pravima, koji je u Federaciji BiH u

proceduri donošenja, te je potrebno izvršiti dodatne napore da se on što prije donese.

Na kraju treba istaći da je iskustva stečena kroz projekte na pilot lokacijama potrebno širiti na ostala područja, jedan od načina je i ovaj članak, kako bi zamjena zemljišne knjige što prije zaživjela u praksi.

LITERATURA

1. Zakon o zemljišnoj knjizi
2. Pravilnik o postupanju u zemljišno-knjižim stvarima
3. Priručnik za rad zemljišno-knjižnih referenata, Sarajevo 2007-2010
4. Lesko I. (2010), Aktualni izazovi zemljišne administracije u BiH, IV. Hrvatski kongres o katastru – Zbornik radova, Hrvatsko geodetsko društvo Zagreb.