



# ZAMJENA ZEMLJIŠNE KNJIGE – ORGANIZIRANI PRISTUP

**Vesna Latinović dipl. iur.**

**Anđelka Bonić, dipl. iur.**

Ilidža, 30. 09. 2011. godine





## UVOD (1)

- Stavak 4. članka 63. ZZK obveza vođenje zemljišne knjige po novom premjeru
- Polazna situacija kad paralelno egzistiraju zemljišna knjiga po starom austro-ugarskom premjeru i katastar zemljišta po novom premjeru – **dvostruka dvojnost**
- Neusuglašenost katastra i zemljišne knjige izvor blokada pri pravnom postupanju sa nekretninama



# UVOD (2)



- Zamjena zemljišne knjige
  - Temelji se na člancima 73. i 88. ZZK, a provodi temeljem članka 63. do 72. istog
  - **Organizirani** i pojedinačni pristup
  - Iskustva na pilot lokacijama projekta Registracija zemljišta – organizirani pristup
  - Članak 88. ZZK osnova za provođenje zamjene
    - **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. (*Prijavni listovi VRSTE 1.*)
    - **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 uspostaviti će se novi, sukladno odredbama zakona. (*Prijavni listovi VRSTE 2.*)





## **PREUZIMANJE PODATAKA KATASTRA ZEMLJIŠTA U ZEMLJIŠNU KNJIGU ( BAZA PODATAKA LARIS)**

- Vrši se automatski
- Vrši se preko vikenda kako ne bi trpio redoviti rad zk ureda
- Formalni proces provođenja Prijavnih listova - provjera izvršenog automatskog preuzimanja





## **PROVOĐENJE PRIJAVNIH LISTOVA (PL) PO ČLANKU 88. STAVAK 1. ZZK-a**

- Usporedba odgovara li staro stanje iz PL-a stanju u ZK ulošku po starom premjeru, provjeriti stanje u C Listu istog ZK uloška i ako postoje upisi, prepisati ih u C List uloška po novom premjeru.
- Kontrola upisa u A2 listu starog uloška koji je automatski kreiran u procesu preuzimanja podataka
- Brisanje parcele/parcela u ZK ulošku po starom premjeru. U opisu brisanja navodi se broj Dn-a.
- U slučaju da se u A listu starog uloška izbrišu sve parcele, a podatci iz C lista su preuzeti u novi uložak, tada se podaci B lista također brišu, nakon čega se zatvara ZK uložak.
- .....





- Usporedba odgovara li novo stanje iz PL stanju u A listu ZK uloška po novom premjeru. Također provjera da li stanje u B listu tog novog uloška odgovara stanju u B listu ZK uloška po starom premjeru (provjerava se pregledom PL - staro stanje).
- Kontrola upisa u A2 listu ZK uloška po novom premjeru koji je automatski kreiran u procesu preuzimanja podataka.
- Obavijest bankama o preuzetim teretima ako ih je bilo.
- Zatvaranje Dn-a.
- Štampanje.





## **PROVOĐENJE PRIJAVNIH LISTOVA PO ČLANKU 88. STAVAK 2. ZZK**

- Usporedba odgovara li staro stanje o parcelama iz PL stanju u A listu ZK uložka po starom premjeru
- Kontrola upisa u A2 listu ZK uložka po starom premjeru koji je automatski kreiran u procesu preuzimanja podataka
- Brisanje parcele/parcela u ZK uložku po starom premjeru, u opisu brisanja navodi se broj Dn-a
- U slučaju da se u ZK uložk po starom premjeru 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.
- .....





- U slučaju da postoje hipoteke u C-Listu ZK uložka po starom premjeru, a navedena je parcela po novom premjeru na koju se teret odnosi, tada se vrši prijenos upisa iz C lista starog uložka u ZK uložak u koji je upisana parcela po novom premjeru, u suprotnom ZK 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.
- Ova procedura se provodi za sve ZK uloške po starom premjeru koji su navedeni u starom stanju PL-a
- Usporedba odgovara li novo stanje iz PL stanju u A listu novog uložka
- Kontrola upisa u A2 listu novog uložka koji je automatski kreiran u procesu preuzimanja podataka
- ....







- Ova procedura provodi se za sve novoformirane uloške u novoj K.O. kojih ima onoliko koliko ima različitih posjedovnih listova u novom stanju PL-a
- Zatvaranje Dnevnika
- Štampanje





## **PREUZIMANJE PODATAKA O NEKRETNINAMA U ETAŽNOM VLASNIŠTVU U ZEMLJIŠNU KNJIGU (BAZU PODATAKA LARIS)**

- Sa diobenim planom zgrade dostavlja se i Uvjerenje o cjelovitosti izdano od strane nadležne općinske službe za građenje
- Stanovi koji su upisani po KPU (Knjizi položenih ugovora) bit će označeni po broju KPU i nazivu vlasnika sa novom numeracijom etažnih jedinica, ovo iz razloga što su oznake etažnih jedinica po KPU i starim zemljišnim knjigama nejasne i duple.
- Za svako vlasništvo na etažnoj jedinici otvara se novi ZK uložak i to prema podacima iz dostavljenog diobenog plana
- U ZK uložak upisuje se posebno vlasništvo koje pripada etažnoj jedinici sa prijenosom B i C lista iz KPU ili stare zemljišne knjige
- U A listu svakog 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 prijenosa podataka iz KPU u B-list se prenose podatci o vlasniku iz KPU, 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 članu 64. ZZK-a
- U slučaju da postoje hipoteke u C-listu starog uloška ili po KPU, vrši se prijenos upisa iz C lista starog uloška u novi uložak u koji je upisana etažna jedinica
- Određeni su predefinirani upisi koji će biti upisani u odgovarajuće dijelove novog ZK uloška i ZK uloška zemljišta
- ZK uložak zemljišta se zatvara po službenoj dužnosti: brisanje parcele, brisanje B i C lista, te brisanje samog uloška. Nakon zatvaranja uloška 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. U naslovu desne strane uloška po KPU upisuje se broj elektronskog etažnog uloška.
- .....





- Zatvaranje dnevnika
- Štampanje potrebne dokumentacije
- Obavijest za banke radi evidencije o teretima





## ZAMJENA ZEMLJIŠNE KNJIGE (1)

- **Oglašavanje zamjene zemljišne knjige**
  - Sukladno odredbama ZZK oglas se objavljuje 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
  - Sadržaj oglasa sukladno Zakonu
  - Dodatno oglašavanje (lokalne radio postaje, Internet portali i sl.)





## ZAMJENA ZEMLJIŠNE KNJIGE (2)

- **Proces prikupljanja dokaza o pravima na nekretninama**
- **Načela utvrđivanja prava i pravilna ocjena dokaza**
- **Utvrđivanje vlasništva na nekretninama**
- **Upis u softver**





## ZAKLJUČAK

- **Prelazak na vođenje zemljišnih knjiga po novom premjeru predstavlja imperativ, kako zakonski, tako i praktični**
- **Tehnički dio procedure uz kvalitetnu pripremu s katastarske strane predstavlja rutinu, potrebno je definirati najbolju praksu u komunikaciji ZK ureda i katastra u cilj definiranja standardne procedure**
- **Pravni dio procedure u suštini je vrlo jednostavan, ali probleme mogu izazvati poslovična nezainteresiranost građana i drugih subjekata za upis prava vlasništva i složeni pravni okvir iz socijalističkog razdoblja kojeg je potrebno što prije promijeniti donošenjem Zakona o stvarnim pravima.**
- **Prijenos iskustava stečenih kroz realizaciju pilot projekata vrlo je bitan za budući uspjeh**





**Hvala na pažnji!**

