

RAZLOZI ZA USPOSTAVU/ZAMJENU ZEMLJIŠNE KNJIGE

Brkić Dijana

Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda Tešanj – Rukovodilac (dijana.tesanj@gmail.com)

SAŽETAK: Zemljišna knjiga je formirana sa potrebom da se definišu i upišu prava koja su postojala na nekretninama, koja je u našoj zemlji prošla kroz razne historijske prekretnice i događaje koji su obilježili prostore države u kojoj živimo i država čiji smo sastavni dio bili. Samim tim, prolazila je sve faze sistema i pravnih poredaka koji su se smjenjivali. Kroz instituciju vlasništva, preko upisa prava u zemljišnim knjigama, možemo pratiti tok i razvoj svih tih sistema i njihov uticaj na vlasništvo i vlasnika nekretnine i koja nam može poslužiti kao značajan historiografski dokument.

Usljed različitih devijacija pravnog sistema, jedan dio građana je izbjegavajući situacije koje im nisu odgovarale, a prihvatajući druge koje jesu, krećući se u granicama zadatih zakonskih okvira, narušio povjerenje u zemljišne knjige. Na taj su način razlike u stvarnom/faktičkom stanju i stanju upisanom u zemljišnim knjigama postale sve očiglednije. Dalje, sve promjene koje su se dešavale u katastarskom operatu značajno su uticale na to da je stari premjer i upisi prava na njemu postajali različiti od upisa prava u katastarskom operatu. Nakon posljednjeg rata u našoj zemlji, te tranzicijom sistema iz većinskog društvenog vlasništva u privatno vlasništvo, došlo je do sveobuhvatnih i možda najznačajnijih promjena na instituciji vlasništva. Sve se jasnije ukazivala potreba da se stanje zemljišne knjige uredi da bi bila funkcionalna, a nekretnine bile sposobne biti predmetom prava u svom punom obimu.

U radu zemljišnoknjižnih ureda, kroz navedenu problematiku, jasno se definisala situacija u kojoj su građani bili u potrebi da dođu do toga da njihova nekretnina ima pravni značaj i stvarnu i funkcionalnu vrijednost, jer su u većini slučajeva posjedovali nekretninu na kojoj nisu bili upisani kao vlasnici te sa istom nisu mogli raspolagati. Ovaj problem se generalno proširio na sve aspekte pravnog sistema i odražavao je sliku nepovjerenja i nesređenosti što je automatizmom ukazivalo na nefunkcionalnost i slabu učinkovitost rada sudova i zemljišnoknjižnih ureda. Od vlasništva na nekretninama zavisi veliki broj stranih ulaganja, privredni razvoj i drugi aspekti koji utiču na to da je jedna država investicijski privlačna i da odražava povjerenje, a samo takva može pratiti trendove i potrebe savremenog društva.

Zakon o zemljišnim knjigama F BiH dao je mogućnost da utičemo na to da stanje ne bude takvo kakvo jeste, da se vrati povjerenje u zemljišne knjige i vrati institut vlasništva na nekretninama u ono što mu i jeste cilj, a što se svakako kroz uspostavu/zamjenu zemljišne knjige može uraditi i što su potvrdili primjeri pozitivne prakse naših zemljišnoknjižnih ureda.

Svrha ovog rada je da uputi na razloge te kroz analizu i primjere iz prakse pokaže sve pozitivne trendove i rezultate uspostave/zamjene zemljišne knjige, koji mogu i trebaju biti sistemski prihvaćeni.

KLJUČNE RIJEČI:

zemljišna knjiga, katastar, zakon, vlasnik, pravo vlasništva, posjed, uknjižba.

1. PRVE EVIDENCIJE NEKRETNINA

Različiti razlozi i motivi su stvarali potrebu za premjeravanjem zemljišta pa su tako i nastajale različite evidencije podataka o nekretninama i pravima vezanim za nekretnine. Kroz kratak pregled i spomen nekih od njih lako možemo pratiti njihov razvoj i razloge nastanka.

Tako su dosadašnja istraživanja pokazala da najstariji dokumenti o evidenciji nekretnina potiču još iz razdoblja oko 3000. godine prije nove ere. Stari Egipćani su mjerili i označavali posjede u dolini Nila radi zaštite vlasništva i utvrđivanja granica, posebno nakon proljetnih poplava, a u Mesopotamiji je još u 2. mileniju p.n.e. izrađen plan grada Nipura. Rimski državni je uvela poreze na zemljište na osnovu premjera površine posjeda. „Domestday Books“ su se zvale evidencije o nekretninama koje su u XI stoljeću vođene u Engleskoj, a slu-žile su za evidentiranje podataka o nekretninama. U vrijeme Osmanskog carstva, također su bile vođene značajne evidencije nekretnina pa je tako poznato da su u svakom dijelu carstva – Vilajeta bili imenovani vilajetski defterdari koji su vodili evidenciju o gruntovnim podacima tog upravnog područja. Prostor sjeverne Dalmacije premjeravan je od strane mletačkih namjesnika u XVIII stoljeću, kada su izrađene i karte sa parcelama i podacima o vlasništvu

koje se kao izvorni dokument iz 1724. godine i danas čuvaju u Arhivi mapa i geodetske dokumentacije u Splitu. Austrijski car Josip II je 1785. godine uveo takozvani „Jozefinski katastar“ kojim je određeno da se ima izvesti premjer plodnih parcela i sastaviti katastar zemljišta, čija evidencija se koristila u razne svrhe.

U odnosu na sve gore navedene dokumente, za Napoleonov „Code Civil“ se sa sigurnošću može reći da predstavlja prekretnicu u dotadašnjoj praksi pa su njegov obrazac koristile gotovo sve evropske, a kasnije i vanevropske, zemlje kako bi uspostavile katastarski sistem tokom XIX i XX stoljeća (Begić, 1998).

2. NASTANAK I RAZVOJ EVIDENCIJE KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE U BIH

Prvi pisani tragovi o formiranju zemljišne knjige na našim prostorima potiču iz razdoblja rane osmanske vlasti. Popis koji se nazivao „defteri atik“ ili „stara gruntovnica“ potiče iz razdoblja vlasti sultana Sulejmana u XVI stoljeću, ali podaci iz dubrovačke arhive upućuju na zaključak da se sa popisom počelo već za vrijeme sultana Mehmeda II, oko 1475.godine, neposredno nakon osmalijskog osvajanja Bosne (Begić, 1998). Selim II, nasljednik Sulejmanov, preuredio je postojeći i uveo novi katastar, odnosno evidenciju poznatu kao „defteri džedid“ – nova gruntovnica. Zanimljiva činjenica navodi se i u popisu iz 1604.godine kada je u kasabi Tešanj popisano 50 domaćinstava sa „baštinama“, iz čega se vidi da je pravo vlasništva iz predosmanskog perioda preuzimano u nove evidencije. U ovom periodu evidencije su se čuvale u Istanbulu pod nadzorom ministra finansija (defterdara), a bile su osnovna podloga za sve pravne odnose na nekretninama. Vladari Osmanskog carstva su često donosili propise kojim su se regulisali vlasnički odnosi na nekretninama. Među ovim propisima su najznačajniji „Ramazanski zakonik“ iz 1858.godine, „Zakon o tapijskim ispravama“ iz 1860.godine, „Zakon o tapijama vakufskog zemljišta“ iz 1864.godine i „Zakon o slobodnom vlasništvu nad nekretninama“ iz 1874. godine. Karakteristično za ovaj period i navedene propise je da je svaki titular prava na nekretninama morao posjedovati tapiju kao dokaz o vrsti i obimu svoga prava. Tapije su se izdavale u Istanbulu, a u slučaju potrebe sastavljale su se privremene tapije na osnovu kojih su kupci ulazili u posjed, a sadržale su podatke o vlasniku, kupoprodajnoj cijeni i plaćanju poreza. Privremene tapije su se slale u Istanbul na verifikaciju i izdavanje punovažne tapije o vlasništvu nad nekretninom.

Ovako osmišljen i organizovan tapijski sistem se primjenjivao sve do us-postave prava vlasništva po „Gruntovničkom zakonu za Bosnu i Hercegovinu“ iz 1884. godine. Ovome je prethodio nalog austro-ugarskih vlasti iz 1880. godine o evidentiranju gruntovnih knjiga i organizaciji njihovog daljeg vođenja. Time je započeo period reforme zemljišnih knjiga pa je u periodu od 1880. do 1884.godine austro-ugarska vlast izvršila prvu potpunu evidenciju zemljišta u Bosni i Hercegovini.

Tako npr. ucrtane objekte i označene parcele Tešnja nalazimo u katastarskoj mapi Tešanj-Katastarski premjer iz 1882.godine čiji je izdavač Vojno zemljopisni institut u Beču (Ćeman, 2006).

3. TEMELJI SAVREMENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Na novonastaloj evidenciji su izrađeni katastarski planovi i ustrojen katastarski operat. Godine 1884. uz već spomenuti „Gruntovnički zakon“, donesena su i „Uputstva o provođenju zakona i o vođenju gruntovnice u BiH“, te „Naredba o djelokrugu rada i ustrojstvu gruntovničkih povjerenstava i ureda“.

Na ovaj način ostvarena je osnovna funkcija evidencije nekretnina, a to je kontrola vlasništva i posjeda, pravna i vojna evidencija i ekonomska namjena. Ovdje je važno spomenuti da je austro-ugarska vlast evidentirala i zadržala ranije upisana prava u zemljišnim knjigama odnosno tapijama i preuzela ih u svoje evidencije.

Tokom Drugog svjetskog rata uništena je dokumentacija zemljišne knjige i katastra za 24 od 77 katastarskih srezova. Odmah po završetku rata pristupilo se obnovi katastra i zemljišne knjige, a u namjeri da se nadoknadi uništeno, 1953. godine se pristupilo uspostavi evidencija po novom premjeru.

Tako da je do 1991. primjenom metode aerofotogeometrije premjereno preko 90% teritorije Bosne i Hercegovine. Godine 1984. je donesen Zakon o premjeru i katastru nekretnina kojim se trebalo uspostaviti jedinstvena evidencija vlasništva i posjeda (Begić, 1999). Nažalost, rat u našoj zemlji u razdoblju od 1992-1995.godine, između ostalog, zaustavio je i ove aktivnosti.

Nakon Drugog svjetskog rata pa sve do raspada Jugoslavije, uspostavljen je i trajao je jednopartijski politički sistem zasnovan na ideologiji komunizma. Značajan dio privatne imovine domaćih i stranih fizičkih i pravnih lica pretvoreno je u državnu, to jest, društvenu svojinu. Ovo je urađeno kroz nekoliko mjera kao što su konfiskacija, eksproprijacija, nacionalizacija i agrarna reforma.

Tako je konfiskacijom osuđenim licima država oduzimala imovinu i prenosila je u državno vlasništvo što je posebno bilo uobičajeno u slučajevima proglašenja okrivljenika državnim neprijateljima. Još je odlukama AVNOJ-a iz 1943.godine proglašena konfiskacija sve imovine Njemačkog rajha i imovina lica njemačke nacionalnosti odanih okupatorskom režimu (Mujkić, 2015).

Eksproprijacijom se radi općeg interesa imovina izuzimala od dotadašnjih titulara. Zakonom o agrarnoj reformi i kolonizaciji izuzeta je imovina veleposjednika koji su imovinu izdavali u najam. Provođenjem ovih mjera nerijetko su bez imovine ostajali i velika privatna preduzeća, kao i vjerske ustanove, vakufi, manastiri, tekije i slične organizacije i ustanove. Treba napomenuti da se zemljište uglavnom izuzimalo od onih koji ga nisu obrađivali dok se zemljoradnicima izuzimao višak preko određene površine. Ustav iz 1946.godine bio je osnov za donošenje Zakona o nacionalizaciji privatnih preduzeća (Sl.list FNRJ 98/46 i 35/48) dok je Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Sl.list FNRJ 52/58) u državnu svojinu bila prenesena i ostala privatna imovina.

Državna svojina je kao oblik vlasništva imala različite varijante sa stanovišta obima prava, pa se tako razlikuju prava raspolaganja, pravo korištenja i pravo upravljanja. Nekretnine koje su bile državna svojina nisu se sticale dosjelošću što je kasnije često rezultiralo time da su posjednici bili fizička lica, a u zemljišnim knjigama upisi konstituisani kao Državno vlasništvo/svojina. Nerijetko se dešavalo da se upisi nisu mijenjali više desetina godina u zemljišnoj knjizi, a do tada se promjenilo jako mnogo različitih posjednika nekretnina. Građevinsko zemljište je bilo u malo boljem režimu. Podrazumjevalo je sticanje prava vlasništva na objektu i pravo korištenja na zemljištu što je svakako olakšavalo situaciju kod prometovanja tim nekretninama, ali naravno i u ovim slučajevima pod određenim ograničenjima.

Nekretnine u privatnom vlasništvu su također bile predmet raličitih varijanti zloupotrebe prava od strane samih vlasnika, što je dovelo do toga da upisi ne odražavaju stvarno stanje. Tako su uočljive situacije u kojima su građani radi izbjegavanja poreskih obaveza, korištenja dječijeg doplatka, prenosa nekretnina radi odobravanja stambenih kredita ili dodjele stanova i raznih drugih socijalnih povlastica zloupotrebljavali svoja prava te zemljišnu knjigu doveli u stanje koje sada ni njima samima ne ide u prilog.

4. PERIOD PRIVATIZACIJE I PROMJENE U EVIDENCIJI NEKRETNINA

Nakon otprilike 50 godina od procesa pretvaranja privatnog vlasništva na zemljištu u društvenu svojinu krenulo se sa obrnutim procesom pa se najprije išlo u smjeru donošenja propisa koji su trebali ukinuti dotadašnji institut društvene svojine. Prvi od takvih je bio Zakon o pretvorbi društvene svojine iz 1994. godine kojim je propisano da danom stupanja na snagu ovog zakona Republika Bosna i Hercegovina postaje nosilac prava vlasništva na imovini dotadašnje Državne svojine na prostoru koji je obuhvatala.

Ustavom koji je sastavni dio Dejtonskog mirovnog sporazuma, Republika Bosna i Hercegovina, od tada pod službenim nazivom Bosna i Hercegovina nastavila je svoje pravno postojanje po međunarodnom pravu kao država (Ustav BiH 1995), pa je slijedom toga ona i vlasnik dotadašnje državne imovine. U prilog tome je išla i činjenica da Ustav u Aneksu II navodi da svi zakoni, propisi i sudski poslovници koji su na snazi na teritoriji BiH, u trenutku kada Ustav stupi na snagu, ostaju na snazi dok drugačije ne odredi nadležni organ vlasti BiH.

U smislu opisane pretvorbe krenuli su i procesi privatizacije državne imovine. Nažalost, privatizacija u našoj zemlji nije centralizovana u smislu jedinstvenog modela nego se odvija na više nivoa. Svaki entitet ima svoje Agencije za privatizaciju, a unutar Federacije Bosne i Hercegovine svaki kanton ima svoju Agenciju. U Republici Srpskoj privatizaciju je najprije provodila Direkcija za privatizaciju RS, a kasnije ih je preuzela Investicijsko-razvojna Banka Republike Srpske. Privatizacija se u skladu sa imovinom kao polaznom osnovom, okvirno dijelila na privatizaciju preduzeća, banaka, stanova i građevinskog zemljišta pa su tako i doneseni propisi koji su bili osnova iste.

Kod upisa titulara prava na stanovima i poslovnim prostorima veliki problem je predstavljala činjenica da su jedinice lokalne samouprave veoma loše ili nisu gotovo nikako vodile evidenciju stanova, poslovnih prostora i garaža, što i danas čini lošu polaznu osnovu za utvrđivanje prava na njima.

Stupanjem na snagu Zakona o građevinskom zemljištu (Sl.nov. FBiH 67/05 i Sl.gl. RS 112/06) koga je 2003. godine donio Visoki predstavnik za Bosnu i Hercegovinu kao obavezujući za oba entiteta, određeno je pretvaranje državnog vlasništva na građevinskom zemljištu u privatno na način da se zemljište pod zgradom i ono koje služi za redovnu upotrebu iste upisuje kao vlasništvo vlasnika zgrade. Kod prava korištenja je i dalje ostalo problematično pitanje prenosa prava jer se isto ne može prenositi bez ograničenja propisanih zakonom, pa se i tu pojavila jako šarolika praksa. Ovo pitanje se zahvaljujući usvajanju Zakona o stvarnim pravima (Sl. nov. F BiH 66/13 i 100/13 i Sl. gl. RS 124/08 i 58/09) donekle riješilo. Iako se i dalje jako mnogo nekretnina vodi kao državna odnosno društvena svojina, u suštini su mnoge od njih pod režimom denacionalizacije i restitucije, međutim, društveno-politička situacija te sporo usvajanje propisa i dalje ostavlja otvoreno pitanje evidentiranja nekretnina naše države.

Da bi napredovala i pratila savremene trendove, mora se pronaći načini kako da se ovo pitanje riješi i stvore pravno valjani uslovi da se imovina vrati ranijim vlasnicima, njihovim nasljednicima, pravnim licima i njihovim pravnim sljednicima. Državna imovina je česta tema i veliko opterećenje posebno sa stanovišta raspolaganja i utvrđivanja titulara prava. Na ovom pitanju se već dosta puta tražilo adekvatno rješenje, ali bez bilo kakvih kvalitetnih rezultata. Tako je od 2004. godine, kada je Vijeće ministara BiH donijelo Odluku o osnivanju Komisije za državnu imovinu, preko Odluke iz 2005. kojom je Visoki predstavnik za BiH proglasio Zakon o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Bosne i Hercegovine (Sl.glasnik BiH 18/05, 29/06, 85/06, 32/07, 41/07, 74/07, 99/07 i 58/08), a kasnije i entiteta, pa sve do 2009. kada je Vijeće ministara BiH donijelo Odluku o formiranju Radne grupe za popis imovine, sve proteklo bez konkretnih rezultata. Veliki problem predstavlja činjenica da se zastalo i sa donošenjem Odluke o razmjeni zemljišnih knjiga između entiteta.

5. TRENUTNO STANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Zemljišne knjige u BiH su od momenta osnivanja prvih ZK uložaka i pr-vih upisa prava, na neki način služile i kao pokazatelj svih navedenih promjena. Kroz instituciju vlasništva, preko upisa prava u zemljišnim knjigama, možemo pratiti tok i razvoj svih tih sistema i njihov uticaj na vlasništvo i vlasnika nekretnine te nam ista može poslužiti kao značajan historiografski dokument.

Upisi u ZK ulošcima su jako šaroliki tako da su neki ostali sa istim upisom koji je nastao momentom osnivanja, a neki su pretrpjeli, kako u vlasničkom tako i u popisnom listu mnogostruke promjene. Kroz dugi niz godina pojavio se i različit obim upisanih prava jer su svaki period i promjene zakona iz različitih oblasti imali određen uticaj na upise u zemljišnim knjigama. Tako su npr. u doba begovata, evidentirani upisi velikih parcela sa mnoštvom upisanih prava na njima (plodouživanje, ugovori o zakupu poljoprivrednih parcela, najam parcela za određene namjene, i sl.). Isto tako preko zemljišnoknjižnih upisa vidljivo je kako su sitni posjedi i parcele radi raznih dugovanja postajali vlasništvo vlasnika velikih parcela ili veleposjednika. Česte su situacije kada se u izvršnim postupcima izuzimaju parcele i postaju vlasništvo zajmodavaca i banaka koje su u to doba egzistirale. Svi ti upisi su ostali evidentirani u zemljišnim knjigama, a pojedini iako im se svrha odavno izgubila do današnjeg

dana nisu brisani niti su mijenjani što predstavlja dodatni problem kod pronalaska pravnih sljednika tih titulara. Sve ovo narušava i čini manje vrijednim načelo povjerenja i samu svrhu zemljišne knjige. Upisi Kmetskih selišta i Iskazi nekretnina bez označenih titulara prava na pojedinim parcelama ili vrlo šturo označenih titulara, također ostavlja utisak neprecizno određene i naizgled pravno neriješive ili komplikovane situacije. Upisi vjerskih institucija, zajednica, bogomolja i slično su također veoma šaroliki. Na pojedinim nisu evidentirane promjene naziva i sljedništva od momenta upisa. Zapravo, isti su bez određene unifikacije upisivani u skladu sa trenutno podnesenim zahtjevom tako da se i tu dešavalo da se samo naizgled radi o različitim nosiocima prava.

U cijelom tom periodu od preko 100 godina koliko u ovoj formi egzistira u BiH, zemljišna knjiga je vođena u analognom obliku (Šimić i Mičanović, 2014). Tek je u posljednjih deset godina ista preuzeta u digitalni oblik i preneseni su podaci sa posljednjim aktivnim stanjem upisa bez ikakvog novog utvrđivanja prava na nekretninama koje su upisane.

Zemljišna knjiga osniva se i održava na temelju katastra. Ove dvije evidencije se međusobno dopunjavaju i jedna bez druge nemaju prave važnosti. Zemljišna knjiga i katastar zemljišta su javni registri o nekretninama, a razlikuju se po sadržaju i svrsi upisa. U katastar zemljišta se upisuju nekretnine bez obzira na pravna ovlaštenja na njima. Upisom u katastar ne stvara se nikakvo pravo, već se samo evidentiraju posjedovni odnosi na zemljištu, dok je glavna zadaća zemljišne knjige konstituiranje i uređivanje prava i pravnih odnosa na zemljištu (Roić i dr., 1999). Iz ovoga je vidljivo da su to evidencije koje se trebaju međusobno pratiti, što nažalost u Bosni i Hercegovini već dugi niz godina nije slučaj.

Što se tiče upisa nekretnina u A listu tu je posebno došla do izražaja različita praksa i metodi rada katastra i gruntovnice, kao i različite evidencije. Tako se u gruntovnicama (radi lakšeg upisa) i po nekoliko kultura upisivalo na istoj parceli u njihovoj ukupnoj površini bez evidentiranja površine svake pojedine kulture. Također su postojali različiti šifarnici kultura pa nisu rijetke situacije da je jedna ista parcela u ove dvije evidencije potpuno različito označena. Stanje zemljišne knjige i katastra, s aspekta njihove usklađenosti i međusobnog odnosa u Bosni i Hercegovini je vrlo kompleksno jer su uglavnom paralelno egzistirali katastar zemljišta zasnovan na novom premjeru i zemljišna knjiga zasnovana na austro-ugarskom premjeru. Katastarski planovi i zemljišna knjiga su održavani nezavisno jedni od drugih, a sve promjene koje su se dešavale u katastarskom operatu dodatno su uticale na to da je stari premjer i upisi prava na njemu postajali različiti od upisa prava u katastarskom operatu. Sve je to dovelo do toga da su se ove dvije evidencije sve više udaljavale, radi čega se definitivno trebalo pristupiti ideji unificiranja tih podataka i smanjenja broja različitih evidencija istih nekretnina.

6. RAZLOZI ZA USPOSTAVU/ZAMJENU ZEMLJIŠNE KNJIGE

Odrađen broj građana, suočen sa navedenim problemima, podnosio je pojedinačne zahtjeve za uspostavu zemljišnoknjižnih uložaka. Zakon o zemljišnim knjigama (Sl.gl. RS 67 /03, 46/04, 109/05, 119/08 i Sl.nov. F BiH 19/03 i 54/04), koji je Visoki predstavnik za BiH 2002.godine nametnuo FBiH i RS, a koji je stupio na snagu 2003. godine ponudio je rješenja za prevazilaženje ovakvih situacija. Djelimično radi uljuljkanosti u kolotečinu, djelimično radi straha od nečeg novog, a djelimično i radi manje stručnosti zatečenih zemljišnoknjižnih referenata, sve ovo je godinama zapravo bilo mrtvo slovo na papiru.

U radu zemljišnoknjižnih ureda, kroz navedenu problematiku, jasno se definisala situacija u kojoj su građani bili u potrebi da dođu do toga da njihova nekretnina ima pravni značaj i stvarnu i funkcionalnu vrijednost, jer su u većini slučajeva posjedovali nekretninu na kojoj nisu bili upisani kao vlasnici te sa istom nisu mogli raspolagati u punom obimu prava. Ovaj problem se generalno proširio na sve aspekte pravnog sistema i odražavao je sliku nepovjerenja i nesređenosti što je automatizmom ukazivalo na nefunkcionalnost i slabu učinkovitost rada sudova i zemljišnoknjižnih ureda. Sve složenije pravne situacije proizašle iz privatizacije, želja za uvećanjem vrijednosti imovine, unosa iste u kapital preduzeća, ali i potrebe da nekretnine budu predmet založnih prava, na neki način, primorali su građane da se sami pozabave ovom problematikom i počnu zemljišnoknjižnim uredima upućivati

zahtjeve za usaglašavanje podataka i uspostavu, odnosno, zamjenu zemljišne knjige. Osim navedenih situacija, najveća potreba za uspostavom se svakako javljala u situacijama gdje su zemljišne knjige bile uništene ili oštećene.

Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima (Sl.nov. F BiH 5/03, 10/07 i Sl. gl. RS 105/03 i 23/07) i njegove izmjene omogućio je da se podaci katastra preuzimaju u zemljišnu knjigu i vode po novom premjeru. Mnogi zemljišnoknjižni uredi i danas izbjegavaju da primjenjuju njegove odredbe iako je to danas potrebno, pa čak izbjegavaju da uopće primjenjuju odredbe Zakona o zemljišnim knjigama koje se odnose na uspostavu zemljišne knjige. Kroz postupak uspostave i zamjene zemljišne knjige, ne samo da se preuzimaju podaci A lista u svom pravom - faktičkom stanju, nego se i omogućava utvrđivanje prava vlasništva u korist osobe koja zaista i jeste vlasnik.

Zakon o zemljišnim knjigama je kroz veći broj odredbi dao mogućnost da se zemljišna knjiga uspostavi, kako na području gdje je uništena ili nestala, tako i u situaciji kada nije moguće povezati pravne odnose upisa gdje se zemljišnoknjižni ulošci mogu zatvoriti i u postupku uspostave formirati novi. Zemljišnoknjižni uredi su kroz duži niz godina stvarali različitu praksu po ovom pitanju. Počev od onih koji su smatrali da nije potrebno ništa raditi po pitanju uspostave nego čekati sistematsku uspostavu (za šta dugi niz godina očigledno nisu postojali niti preveliki interesi jedinica lokalne samouprave), pa do onih koji su blagovremeno prepoznali problem i po zahtjevu stranaka krenuli u pojedinačne postupke uspostave i zamjene zemljišne knjige ne čekajući nikakva systemska rješenja. Treba spomenuti i činjenicu da su i drugostepeni sudovi odlučujući po žalbama na odluke o uspostavi i zamjeni imali različita mišljenja što je kod zemljišnoknjižnih ureda napravilo dodatni otklon prema ovom problemu.

Sama činjenica da evidencije vodimo dvostruko, pa negdje čak i višestruko, da se gotovo svaki segment upisa razlikuje, daje odgovor na pitanje da li je neophodno započeti sa ovakvim pristupom i uspostavljati nove upise bilo po zahtjevu stranke li sistematski. Praksa je definitivno pokazala da jeste. Zakonski okviri za to postoje, a značaj svega toga najbolje se vidi i iz namjere stranih organizacija koje se bave ovim pitanjima pa i Svjetske banke koja kroz svoj program pomoći kroz namjenske kredite podržava Projekat registracije nekretnina koji se trenutno provodi u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Treba nam biti jasno da samo država koja ima jasno definisan i utvrđen institut vlasništva nad kojim postoje ispravni i pravno valjani upisi i evidencije, može biti jaka i privlačna stranim investicijama. Isto tako, samo ako se uspostavi javno povjerenje u ove evidencije građani će moći imati i povjerenje u institucije poput sudova i organa uprave koji provode postupke upisa i donose rješenja.

Postupak uspostave i zamjene zemljišne knjige provodi se po procedurama propisanim zakonom na osnovu raspoložive dokumentacije katastra zemljišta i zemljišne knjige, uz sudjelovanje građana kao zainteresovanih nositelja prava, a upis prava se vrši na nekretninama označenim po novom premjeru. Bitno je i da građani shvate koliko je ovo značajano i koliko je važno da se utvrdi stvarno stanje na njihovim nekretninama, te da kod upisa svojih prava olakšaju sudovima i dostave dokumentaciju koja predstavlja pravni osnov sticanja i upisa nekretnine. Prilikom donošenja rješenja o uspostavi zemljišnoknjižnog uloška obveza zemljišnoknjižnih referenata je da izvrše uvid u zemljišnu knjigu, da utvrde vlasništvo ili suvlasništvo na nekretnini, pravni osnov upisa u zemljišnu knjigu za tog vlasnika ili suvlasnike i ostala prava koja trebaju biti upisana na nekretninama. Moguća je situacija da je posjednik nekretnine i vlasnik nekretnine, a da nije upisan u zemljišnoj knjizi, ali i varijanta gdje je osoba upisana u zemljišnoj knjizi i stvarni vlasnik i posjednik nekretnine, a da po evidenciji katastra nije tako. Zbog svega toga je od velikog značaja odaziv i učešće građana u ovoj proceduri i utvrđivanje stvarnog stanja, jer samo uz ovakav pristup otvorena pitanja mogu biti riješena.

7. ZAKLJUČAK

Cilj ovog rada bio je ukazati na značaj evidencije o nekretninama, namjerno dajući osvrt na historijske podatke i činjenicu da su od davnina evidencije imale veoma zapažen uticaj na sve bitne elemente organizovanih država. To se ogleda u činjenici da su sve države od momenta svoga osnivanja preuzimale evidencije o nekretninama država na čijem teritoriju su nastajale i pokušavale ih poboljšati i učiniti još efikasnijim. Značaj podataka katastra i zemljišne knjige osim zaštite prava vlasništva i posjeda ogleda se i u definisanju prostora države i državne teritorije u cjelini, pa su baš zbog toga u Drugom svjetskom ratu i tokom agresije na Bosnu i Hercegovinu, ove knjige i evidencije bile predmet planskog uništavanja. Zakon o zemljišnim knjigama F BiH dao je mogućnost da utičemo na to da stanje ne bude takvo kakvo jeste, da se vrati povjerenje u zemljišne knjige i vrati institut vlasništva na nekretninama u ono što mu i jeste cilj, a što se svakako kroz uspostavu/zamjenu zemljišne knjige može uraditi i što su potvrdili primjeri pozitivne prakse naših zemljišnoknjižnih ureda.

Samo rješavanje ovih otvorenih pitanja i ujednačavanje prakse u radu zemljišnoknjižnih ureda omogućava svim građanima u BiH da imaju, u skladu sa važećim propisima i osnovnim pravima, tačno evidentirane nekretnine i upisana prava na njima.

Razlozi za uspostavu/zamjenu zemljišne knjige su lako uočljivi ako posmatramo historijate upisa, trenutno stanje zemljišne knjige i primjere pozitivne prakse koja je pokazala da uspostava/zamjena zemljišne knjige očigledno ima svrhu i treba da nam bude cilj, a naravno i sredstvo za uspostavljanje tačne evidencije prava na nekretninama, koje su bile i uvijek će biti veoma značajan element pravnog, socijalnog, ekonomskog, privrednog, pa i kulturološkog aspekta svake države.

LITERATURA:

1. Begić M. (1999), Katastar nekretnina, Geodetski glasnik, Sarajevo;
2. Begić M. (1998), 110 godina katastra zemljišta Bosne i Hercegovine, Geodetski glasnik, Sarajevo;
3. Roić M., Fanton I., Medić V. (1999), Katastar zemljišta i zemljišna knjiga, Sveučilište u Zagrebu – Geodetski fakultet, Zagreb;
4. Mujkić E. (2015), Državna imovina u BIH – geneza problema, Fondacija Centar za javno pravo, Sarajevo;
5. Šimić G. i Mićanović I. (2014), Najbolja praksa u radu zemljišnoknjižnih ureda u F BiH kod procesa zamjene ili uspostave zemljišne knjige, Sarajevo;
6. Čeman M. H. (2006), Urbana antropologija Tešnja 1461-1878, Centar za kulturu i obrazovanje Tešanj, Tešanj;
7. Ustav Bosne i Hercegovine - Aneks IV Općeg okvirnog sporazuma za mir u BIH, (1995);

REASONS FOR CREATION/SUBSTITUTION OF LAND REGISTER

Brkić Dijana

Municipality Court in Tešanj (dijana.tesanj@gmail.com)

ABSTRACT: Land register have been formed for the purpose of defining and registering title deeds that existed on real properties. In our country, the land register have gone through miscellaneous historic turning points and events that marked the territory of the state we live in and the states whose constituent part once we used to be. That alone means that the landownership register have gone through all stages of the system and legal systems that have kept on changing. Thanks to the concept of ownership we are able to follow, by means of entering title deeds in landownership register, the course and evolution of all those systems and their impact on ownership and the property owner. The land register as such may serve as a relevant historiographic document.

Due to various deviations of the legal system a certain portion of denizens have, by way of evading circumstances that have not been favourable for them, and by means of accepting other that have, progressing within the designated legal framework, violated trust in landownership records. Thus the differences in the actual/factual condition and the condition recorded in the landownership register have become more and more evident. Furthermore, all alterations that have been taking place in the cadastral register have vastly affected the fact that the old cadastral surveying and records of title deeds have become different from the title deeds in the cadastral register. After the recent war in our country, due to transition of the system from majority state-ownership into private ownership, there has come to comprehensive and, perhaps, most relevant alterations in the domain of ownership. Bit by bit it has become clear that there arises requirement to have land ownership records regulated in such a way that they are functional and that the real properties are eligible for titles in their full capacity.

Throughout the activities of land registry office focused on the mentioned issues, it has been clearly identified that denizens are in need to have their real properties legally relevant and with real and functional value. For most cases denizens have been in possession of a real esate without having their names registered as owners which has made them unable to dispose them. This problem has generally extended to all aspects of the legal system and it has reflected the image of distrust and instability. This, automatically, pointed to dysfunction and poor efficiency of courts and land registries. A great number of foreign investments, economical development and other aspects that make a state attractive in terms of investing depend on real estate ownership. This also affects trust and only as a trust-worthy the state is able to follow the trends and the needs of modern society.

Land Register Act of F BiH has enabled us to intervene in order not to have the condition as it is, to restore trust in landownership register and restore the concept of real estate ownership which actually is the goal. This is the goal that can be acquired by creation/substitution of land ownership register and there are land registry offices that positively exemplify this.

The aim of this work is to point to the grounds and, through analysis and practical examples, to display all positive trends and results of creation/substitution of land ownership register which may and need to be accepted systematically.

KEY WORDS: *land register, cadastre, act, owner, right of ownership, property, registration*