

PRIKUPLJANJE DOKAZA, UTVRĐIVANJE ČINJENICA I UTVRĐIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U POSTUPKU USPOSTAVE-ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Dino Aličić¹

¹Općinski sud u Zavidovićima (alicic.dino@gmail.com)

Sažetak: Zemljišna knjiga, u smislu Zakona o zemljišnim knjigama FBiH, je javna knjiga i javni registar stvarnih prava na nekretninama i drugih prava, koja su zakonom predviđena za upis, kao i ostalih zakonom predviđenih činjenica od značaja za pravni promet. Zemljišne knjige imaju nekoliko važnih funkcija, osnovne su publicitetna funkcija i zaštita povjerenja u pravni promet nekretnina, a temelje se na načelima zemljišno-knjižnog prava, od kojih, imajući u vidu funkcije zemljišne knjige i temu ovoga članka, izdvaja se načelo javnosti, potpunosti, određenosti, preglednosti i načelo povjerenja u zemljišne knjige. Zemljišne knjige su sastavni dio pravnog poretka ove države, a vjerovatno su jedan od segmenata koji je pretrpio najviše štete u društveno - političkoj tranziciji, koju je ova država prolazila proteklih stotinu godina. U toj 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. Vratiti zemljišnim knjigama njihovu najvažniju funkciju, a samim tim vratiti zemljišne knjige u pravni poredak ove zemlje u punom kapacitetu je nadasve zakonska obaveza. Institucionalni i proceduralni okvir za ovaj poduhvat propisan je odredbama Zakona o zemljišnim knjigama FBiH, a čine ga dva neodvojivo povezana aspekta. Prvi se odnosi na postupak koji treba provesti u konkretnim slučajevima a drugi se odnosi na načine prikupljanja dokaza, utvrđivanje činjenica i utvrđivanje prava, što u konačnici treba da rezultira zakonitim i pravilnim rješenjem o uspostavi zemljišnoknjižnog uložka za nekretninu prema podacima novog premjera. 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 štiti pravni promet nekretnina. Tamo gdje zemljišna knjiga ne postoji, uspostavlja se, a tamo gdje postoji zemljišna knjiga, u kojoj se na osnovu novog premjera pravni odnosi na nekretninama ne mogu povezati, radi se zamjena zemljišne knjige, a sve to prema proceduri predviđenoj odredbama Poglavlja VIII Zakona o zemljišnim knjigama. Upravo će se ovaj članak baviti načinom prikupljanja dokaza, utvrđivanjem činjenica i utvrđivanjem prava na nekretninama u postupku uspostave-zamjene zemljišne knjige, obzirom da su ove procesne radnje od krucijalnog značaja da novouspostavljena zemljišna knjiga ostvari svoju funkciju u pravnom poretku.

Ključne riječi: zemljišna knjiga, uspostava/zamjena, dokazi, isprave, prava, vlasnik.

1. UVOD

U postupku uspostave i zamjene zemljišne knjige dokazivanje je složena djelatnost, u kojoj učestvuju sud i stranke kao subjekti zemljišnoknjižnog postupka. Djelatnost dokazivanja obuhvata prikupljanje i predlaganje dokaza od strane stranaka, prikupljanje dokaza od strane suda po službenoj dužnosti, analizu i ocjenu prikupljenih dokaza od strane suda. Krajnji cilj dokazivanja jeste da sud utvrdi postojanje ili nepostojanje pravnorelevantnih činjenica za koje materijalno pravo veže nastanak i sticanje stvarnih prava i ograničenja na nekretninama. Dokazivanje se vrši dokazima. Dokazi su izvori saznanja suda o postojanju ili nepostojanju pravno relevantnih činjenica koje su predmet dokazivanja, odnosno pravnih odnosa na nekretninama. Ocjenom dokaza sud utvrđuje činjenično stanje odnosno konkretne pravne odnose na nekretnini, da bi iste mogao pravno kvalifikovati i tumačenjem podvesti pod odgovarajuće norme materijalnog prava (Mulabdić, 2010). Odluka suda je pravilna samo ako se zasniva na pravilno utvrđenom činjeničnom stanju, što zavisi od toga da li je sud pravilno ocijenio izvedene dokaze. Dokazna sredstva su lica i stvari. U lična dokazna sredstva ubrajamo svjedoke, vještace i saslušanje stranaka. U stvarna dokazna sredstva spadaju isprave i predmeti uvidaja. U sudskoj praksi i pravnoj nauci građanskog procesnog prava, pod ispravom se podrazumijeva svaki tjelesni predmet na kojemu je pisanim znacima izražena jedna misao. Isprava koja ima navedena obilježja predstavlja dokazno sredstvo. Kod isprave je dokazni osnov njen sadržaj. Značaj isprava kao

dokaznog sredstva u odnosu na druga dokazna sredstva je veći stepen pouzdanja u pismenu formu. 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. Sud nije vezan zakonskim pravilima, po kojima bi neku spornu pravno relevantnu činjenicu morao mimo svog uvjerenja da uzme kao dokazanu ili nedokazanu, prema vrsti i broju dokaznih sredstava kojima se dokazuje (Mulabdić, 2010). Svi su dokazi po svojoj dokaznoj snazi izjednačeni.

2. DOKAZIVANJE U POSTUPKU USPOSTAVE-ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

2.1. Prikupljanje dokaza u postupku uspostave

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. 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 svrno 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.

Citirana odredba propisuje obavezu zemljišnoknjižnom sudu da u postupku uspostave - zamjene zemljišne knjige, po službenoj dužnosti izvrši sve neophodne provjere i istraživanja o pravnim odnosima na nekretninama, pribavi odgovarajuće dokaze iz kojih će se utvrditi pravno relevantne činjenice o postojanim pravnim odnosima na nekretnini, te navodi neke od isprava koje sudu mogu poslužiti kao dokazi u ovom postupku. Postupak uspostave zemljišnih knjiga je postupak koji se primarno vrši po službenoj dužnosti. Članom 66. ZZK je predviđeno da se pored službene obaveze uspostave, uspostava vrši i na osnovu podnesenog zahtjeva zainteresirane stranke. Međutim, 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.

Dokazi za postupak uspostavljanja zemljišnih knjiga koji su nabrojani u članu 64. tačka 1. do 14. nisu isključivi. Nabrojanje dokaznih sredstava, dakle, ne predstavlja numerus clausus. Zakonom nabrojani dokazi se u svakom slučaju smatraju podobnim i dozvoljenim dokaznim sredstvima u postupku uspostave zemljišnih knjiga (Wuice i Tajić, 2005). Iz ovoga je vidljivo da zakon zemljišnoknjižnom sudu daje jako veliku slobodu s ciljem da se u postupku uspostave zemljišnih

knjiga iskoriste sva moguća dokazna sredstva. U pojedinim slučajevima su dozvoljena i ostala dokazna sredstva koja se koriste u vanparničnom i parničnom postupku. Npr., ovdje se, između ostalog, može razmišljati o uviđaju na licu mjesta od strane zemljišnoknjižnog suda ili od strane vještaka. Sud u skladu sa svojom obavezom iznalaženja istine bira dokazna sredstva te će savjesno i brižljivo cijeliti svaki dokaz posebno i sve dokaze zajedno. Učesnici u postupku uspostave zemljišne knjige nisu obavezani na prikupljanje dokaznih sredstava, odnosno nisu obavezani na prikupljanje i dostavljanje dokaza sudu, ali svakako da je u interesu stranke da sud u postupku uspostave utvrdi pravo stanje stvari u pogledu pravnih odnosa na određenoj nekretnini, što stranke "tjera" da aktivno učestvuju u ovom postupku i postupajućem sudu prezentiraju dokaze i saznanja koje imaju na raspolaganju. 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. Pod postupkom dokazivanja se podrazumijeva utvrđivanje pravno relevantnih činjenica.

U ovom članku bit će govora o svakom od gore navedenih dokaza.

2.2. Kopija aktuelnih katastarskih planova

Pod katastarskim planom se podrazumijeva grafički prikaz parcele. Na planu se predstavlja oblik i položaj parcele i drugi podaci o parceli, kao što su npr. broj parcele, međe zemljišta, eventualni objekti, te ostali podaci koji su neophodni za tačnu identifikaciju parcele. Ovi katastarski planovi moraju odgovarati stanju aktuelnog premjera katastra zemljišta i moraju biti izdati od samog katastra. Ovi planovi na taj način dobivaju službeni karakter i smatraju se dokaznim sredstvima od posebnog značaja u odnosu na isprave i dokumenta koji nisu službenog karaktera. Zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti pribavlja kopiju aktuelnog katastarskog plana, a katastarska služba je obavezna da navedene isprave na zahtjev stavi na raspolaganje.

2.3. Podaci iz zemljišne knjige

U postupku provjere, radi utvrđivanja prava vlasništva i drugih prava i ograničenja, po službenoj dužnosti, sud pribavlja odgovarajuće dokaze, a između ostalog mogu se upotrijebiti i podaci iz zemljišne knjige (Sudska praksa: Kantonalni sud u Zenici, 04 0 Dn 005253 13 Gž). Klasičan primjer primjene ovog načina dokazivanja imamo kod postupka zamjene zemljišne knjige, gdje postupajući zemljišno knjižni referent provjerava da li u zbirci isprava tog ZK ureda postoji isprava koja može poslužiti kao osnov sticanja stvarnih prava odnosno isprava koja je poslužila kao osnov za upis prava u katastarskom operatu u korist aktuelnog posjednika.

2.4. Elaborat novog premjera

Pod ovim se podrazumijeva tačno izrađivanje novog premjera od strane katastra. Ovo može biti dodatni dio katastarskog plana, koji prije svega predstavlja nove činjenice nastale prema novom premjeru. Zemljišnoknjižni sud pribavlja elaborat novog premjera također po službenoj dužnosti, a u istom mogu biti navedeni svi podaci koji se odnose na prava evidentirana u katastarskom operatu, kao i pravnim osnovima sticanja tih prava.

2.5. Podaci o osobi za koju se pretpostavlja da je vlasnik

Zakon govori o podacima vezanim za osobe za koje se na osnovu postojećih podataka pretpostavlja da su vlasnici. Podaci o ovim osobama mogu biti pribavljeni službeno ili privatno. Ako se podaci o tim licima dostave od strane državne službe zemljišnoknjižnom sudu, onda oni imaju poseban kvalitet.

2.6. Sudske odluke i odluke drugih državnog ograna o pravima na nekretninama

Pod sudskom odlukom i odlukom drugog državnog organa se podrazumijevaju sudske presude u vlasničkopravnim sporovima, rješenja o nasljeđivanju, rješenja suda iz vanparničnog postupka, rješenja o dosudi, rješenja imovinsko pravne službe, općinskog vijeća, kao i stara rješenja o upisu u zemljišnu knjigu.

2.7. Rješenja agrarne komisije

Rješenja pomenute komisije također predstavljaju dokazna sredstva kod uspostave zemljišnih knjiga.

2.8. Utvrđena prava u postupku komasacije

Rješenja donesena u postupku komasacije od strane nadležne komisije se također koriste kao dokazna sredstva u postupku uspostavljanja zemljišnih knjiga.

2.9. Rješenja nadležnih organa

Rješenja ostalih nadležnih državnih organa, koja su kroz historiju bila nadležna za rješavanje vlasničkopravnih odnosa ili ostalih stvarnih prava na nekretninama, se također koriste kao osnova kod uspostavljanja novih zemljišnih knjiga. Pri tome se prije svega misli na rješenja sačinjena od strane općine (odjel za imovinsko-pravne poslove).

2.10. Ugovori i isprave

Ovdje, prije svega, dolaze u obzir kupoprodajni i darovni ugovori, ali i ostali ugovori vezani za prijenos prava vlasništva na nekretnini. Također, ovo se odnosi i na druge ugovore kojima se osnivaju druga zakonom predviđena stvarna prava na nekretninama, i misli se na ugovore kojima se osniva hipoteka, stvarni teret, služnost i sl. Nije propisano koju formu moraju imati ove isprave, tako da to mogu biti i jednostavne kopije ili prijepisi navedenih isprava.

2.11. Saslušanja svjedoka, posljednje stvarno stanje posjeda, izjave stranaka i slične informacije

Zemljišnoknjižni sud je zakonski obavezan da po službenoj dužnosti izvrši neophodne istrage i prikupi neophodne dokaze u postupku uspostave. Ovom odredbom je data i mogućnost saslušanja svjedoka. Ako se tokom službene provjere zaključi da svjedoci mogu dati podatke o vlasničkim ili posjednim odnosima na nekretnini, onda zemljišnoknjižni sud može saslušati svjedoke. Ukoliko stranke svoje tvrdnje i zahtjeve u pogledu prava vlasništva na određenoj parceli ne mogu dokazati, niti sudu učiniti vjerovatnim, saslušanjem stranaka i pouzdanika utvrdit će se posljednji faktički posjednik te nepokretnosti i on upisati kao nosilac prava (Stamenković, 1991).

2.12. Odluke komisije za imovinske zahtjeve izbjeglica i raseljenih osoba (CRPC)

CRPC (Commission for Real Property Claims of Displaced Persons and Refugees) je komisija, koja je imenovana aneksom 7. poglavlje 2. Dejtonskog mirovnog sporazuma, a mandat joj je bio da donosi odluke o vlasništvu na imovini osoba, koje su se kao raseljena lica i izbjeglice nakon završetka rata u Bosni i Hercegovini, htjele vratiti u svoju domovinu. Odluke ove komisije, pod nazivom „CRPC Certificate“ imaju zakonsku snagu („full force of law“). Komisija je tokom svog postojanja od 1996. do 2003. god. donijela preko 300 000 konačnih obavezujućih odluka o vlasništvu na nekretninama. Prije nego što bi se donijela jedna takva odluka, CRPC je vršila detaljne provjere i

istrage. Stoga se isprave koje je izdala CRPC smatraju sigurnim dokazima (Wuike i Tajić, 2005). Ove isprave mogu biti korištene kao dokazno sredstvo i kada se odnose samo na posjed na nekretnini, a ne na vlasničke odnose.

2.13. Druge isprave i dokazi

Ovdje se posebno ubrajaju isprave kojima se dokazuje porijeklo, odnosno tačan dokaz o nasljeđivanju one osobe, koja je zadnja bila upisana u zemljišnu knjigu kao vlasnik, odnosno za čije vlasništvo na nekretnini prije nije postojala zemljišna knjiga.

2.14. Kontrola dokaza

Ovdje je važno napomenuti da zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti mora paziti na još jednu pretpostavku materijalno pravne prirode. Gore navedene isprave sudu se mogu dostavljati u raznim oblicima: izvornicima, ovjerenim i običnim fotokopijama, prepisima i sl. O dokaznoj snazi takvih isprava sud će odlučiti slobodnom ocjenom dokaza. Međutim, u kakvom god obliku isprava bila dostavljena sudu, sud mora da bude u mogućnosti utvrditi da li je isprava sačinjena u, za svoje vrijeme, zakonom propisanoj formi. Ovo naročito ako se radi o pravnim poslovima kojima se prenose prava na nekretninama, obzirom da zakon predviđa da su ništavni pravni poslovi koji nisu sačinjeni u zakonom propisanoj formi i takve isprave koje su po sili zakona ništavne ne mogu prije svega biti valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva, a također, ne mogu poslužiti kao isprava iz koje će zemljišnoknjižni sud u postupku uspostave zemljišne knjige nekoj osobi izvesti neko stvarno pravo na nekretnini.

3. UTVRĐIVANJE ČINJENICA I PRAVA NA NEKRETNINAMA I UPISI U POSTUPKU USPOSTAVLJANJA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Jedna od najznačajnijih odredbi Zakon o zemljišnim knjigama FBiH, je svakako odredba čl. 69., kojom je propisano da:

(1) 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,
- 2) osoba čije vlasništvo odnosno drugo pravo prema stanju stvari zemljišnoknjižnom uredu izgleda najvjerovatnijim.

(2) Prilikom uspostavljanja zemljišnoknjižnog uloška 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.

(3) Ukoliko vlasnik nekretnine odnosno nosilac nekog drugog prava na nekretnini osporava prijavljeno ograničenje ili stvarno pravo ili drugo pravo i ukoliko osporavanje učini vjerovatnim, to će se zabilježiti u zemljišnu knjigu. Ukoliko se to ne dogodi postoji mogućnost podnošenja žalbe.

(4) Postupak uspostavljanja zemljišne knjige se upisuje u dnevnik.

Citiranom odredbom određuje se način utvrđivanja stvarnih prava i stvarnopravnih ograničenja na nekretninama u postupku uspostavljanja zemljišne knjige, kao i način uknjižbe utvrđenih prava i ograničenja, te poduzimanje drugih upisa u zemljišnu knjigu. Odredba predstavlja pravi osnov za utvrđivanje prava na nekretninama, obzirom da je istom, zemljišnoknjižnom sudu dato ovlaštenje ali i obaveza da u postupku uspostave i zamjene zemljišne knjige utvrdi vlasnika ili najvjerovatnijeg vlasnika nekretnine. 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 (Stamenković, 1991).

3.1. Utvrđivanje vlasnika

Zakonom je određeno da se osoba koja je od strane zemljišnoknjižnog referenta utvrđena kao vlasnik nekretnine upiše kao vlasnik u zemljišnoknjižni uložak koji se uspostavlja. Utvrđivanje vlasnika i uspostavljanje zemljišnoknjižnog uložka je posebno osjetljivo u slučaju kad zemljišna knjiga nije postojala. Utvrđivanje sadašnjeg vlasnika jedne takve, do sada neuknjižene nekretnine, predstavlja postupak koji se smatra iznimno kompliciranim, pri tome se mora napraviti analiza pravnih odnosa koji su više - manje nepregledni i složeni. U ovom kontekstu su značajne i od pomoći odredbe Zakona zemljišnim knjigama iz 13. septembra 1884.godine, jer navedene odredbe skupa sa objavama ministarstva iz 29. decembra 1878.godine, br. 645. i 1. januara 1879.godine, br. 693. daju temelj za tumačenje i dalje praćenje tada postojećeg materijalno-pravnog stanja na nekretninama. Sudovi su već tada bili obavezni da odgovarajuće odredbe traže u zakonima koji su primjenjivani u austrougarskoj monarhiji i da ih analogno primjenjuju pri donošenju odluka (Wuice i Tajić, 2005). Samo ako se napravi historijski osvrt na vlasničkopravne odnose, od osnivanja knjige do danas, onda se taj tok može shvatiti. Cjelokupni historijski pregled je neophodan posebno kod utvrđivanja vlasničkih odnosa, koji zbog nepostojanja zemljišne knjige do sada nisu bili uknjiženi. U prošlosti pa do danas je sticanje prava vlasništva bilo moguće i na nekretninama koje nisu bile upisane u zemljišnu knjigu, npr. sticanje vlasništva na osnovu zakona. Za utvrđivanje vlasništva od strane zemljišnoknjižnog suda su od velike pomoći dokazna sredstva navedena u članu 64. ovog Zakona. Zakon o zemljišnim knjigama dao je pravo i obavezu ZK referentu da u postupku uspostave zemljišne knjige utvrdi vlasnika nekretnina. Za sticanje prava vlasništva na nekretnine potrebno je imati valjan pravni osnov sticanja (*iustus titulus*) i ostvariti način sticanja prava vlasništva (*modus acquirendi*). Prema odredbama Zakona o stvarnim pravima, osnovi za sticanje prava vlasništva su pravni posao, zakon, odluka suda ili drugog nadležnog organa i nasljeđivanje, uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom (Babić i dr., 2014). Prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama, način sticanja prava vlasništva na nekretnine jeste upis toga prava u zemljišne knjige. Ova pravna pravila su usko vezana za postupak uspostave zemljišne knjige. Zemljišnoknjižni sud ima obavezu, sukladno odredbi čl. 64. ZZK, da izvrši sve neophodne provjere i prikupi sve dokaze iz kojih se može utvrditi koji pravni osnov za sticanje prava vlasništva je ostvarilo zainteresirano lice. 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. 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 (Stamenković, 1991). Parnični sud nije ovlašten da naređuje šta će zemljišnoknjižni sud prilikom osnivanja zemljišne knjige da upiše u zemljišne knjige. O tome odlučuje zemljišnoknjižni sud samostalno, po službenoj dužnosti, prema stanju stvari i izjavama zainteresovanih (Sudska praksa: Savezni vrhovni sud, Gž. 101/56). U novu zemljišnu knjigu upisuje se onaj faktički posjednik koji je dokazao punovažni pravni osnov sticanja prava vlasništva.

3.2. Osoba čije vlasništvo izgleda najvjerojatnijim

Nakon okončanja postupka uvrđivanja uprava, zemljišnoknjižni sud upisuje osobu čije pravo vlasništva, odnosno drugog prava, prema utvrđenom stanju zemljišnoknjižnom uredu izgleda najvjerojatnijim. Formulacija "čije pravo izgleda najvjerojatnijim" se mora detaljnije opisati. Može se desiti da zemljišnoknjižni sud u toku postupka ne uspije da prikupi jasne i nesporne dokaze i dokaznu dokumentaciju, ili ne uspije pribaviti određene isprave u njihovom fizički postojanom obliku, ali uspije od nadležnih državnih organa dobiti saznanja da su takve isprave nekada postojale a pri tome se kroz analize utvrdi i određeni dio sadržaja tih isprava. Takva saznanja se mogu iskoristiti kroz ovu formulaciju kao osnov za upis određenog prava nekom titularu u zemljišnu knjigu u postupku uspostave. Kao primjer možemo uzeti slučaj gdje je osoba A upisana kao posjednik određene

nekretnine u katastru. Predmetna nekretnina je predmet postupka uspostave zemljišne knjige. Posjednik kod sebe nema pravni osnov sticanja prava posjeda u katastru, ali mu je poznato da je predmetnu nekretninu kupio i za istu zaključio ugovor o kupoprodaji. Za potrebe postupka uspostave zemljišne knjige, posjednik se obraća katastru sa zahtjevom da mu izdaju prepis isprave na osnovu koje je stekao posjed. Međutim, uslijed poplave premetni ugovor je uništen skupa sa dobrim dijelom katastarske arhive i fizički više ne postoji, ali su u katastru sačuvani odgovarajući upisnici u kojima su se evidentirali predmeti upisa u katastarski operat. Provjerom kroz takve upisnike nadležni službenici utvrde da je osoba A zaista podnijela zahtjev za upis prava posjeda u katastru na predmetnoj nekretnini, a na osnovu spornog ugovora o kupoprodaji. Tako utvrđenu činjenicu nadležni organ uprave sukladno svojim nadležnostima potvrdi na odgovarajućem Uvjerenju, i isto izda stranci ili dostavi sudu po službenoj dužnosti. Pri tome zemljišnoknjižni sud sam vrši analizu svih dokaza i po slobodnoj ocjeni donosi zaključke uzimajući u obzir cjelokupan sadržaj postupka, i upravo iz jednog takvog uvjerenja sud može utvrditi da je osoba A najvjerovatniji vlasnik predmetne nekretnine. Za utvrđivanje nekih činjenica je dovoljan stepen "vjerovatnosti", te se sumnje ne mogu u potpunosti isključiti. U svakom sučaju zemljišnoknjižni sud vlastito stajalište mora detaljno obrazložiti. Ukoliko stranke svoje tvrdnje i zahtjeve u pogledu prava vlasništva na određenoj parceli ne mogu dokazati, niti sudu učiniti vjerovatnim, saslušanjem stranaka i pouzdanika utvrdit će se posljednji faktički posjednik te nepokretnosti i on upisati kao nosilac prava. Pravilan je stav prvostepenog suda da žalitelj u postupku uspostave nije podnio ni jednu valjanu i podobnu ispravu koja bi mogla poslužiti kao osnov za dokaz o vlasništvu i kao osnov za upis pritežanja¹ vlasništva na predmetnoj nekretnini u postupku uspostave na koje se poziva, slijedom čega je i pravilan stav prvostepenog suda da nije učinio svoje pravo na koje se poziva najvjerovatnijim, zbog čega je i po ocjeni ovog suda pravilna i odluka prvostepenog suda (Sudska praksa: Kantonalni sud u Zenici, 04 0 Dn 007136 15 Gž).

3.3. Ostale mogućnosti upisa u postupku uspostave

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 uloška 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. Ograničenja vlasništva mogu biti ograničenja raspolaganja, npr. zabilježba lične služnosti stanovanja u kući do kraja života u korist poklonodavca iz ugovora o poklonu, kao i zabrana otuđenja poklonjene nekretnine bez pismene saglasnosti poklonodavca. Ukoliko postoje isprave kojima su ugovorene pravo lične služnosti i ograničenje raspolaganja predmetne nekretnine, one sa aspekta zemljišnoknjižnog prava dijeluju tek od momenta upisa istih u zemljišnu knjigu. Ukoliko titular ovih prava ista prijavi zemljišnoknjižnom sudu u toku postupka uspostave, i iste dokaže odgovarajućim dokazima, ovakva prava i ograničenja će se upisati u zemljišnu knjigu. Kao dokaz o ugovorenim pravima i ograničenjima može poslužiti ugovor o poklonu u koji su utanačene i ove odredbe. Također, ukoliko zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti pribavi slične isprave kojima su ugovorena slična prava i ograničenja, upis utvrđenih prava i ograničenja sud je dužan poduzeti i po službenoj dužnosti, bez obzira što ista nisu prijavljena od strane zainteresiranih stranaka, jer spadaju u domen materijalnog prava a na primjenu materijalnog prava sud pazi po službenoj dužnosti. Upis stvarnih prava u postupku uspostave se vrši na odgovarajući način. Javno ovjereni privatna isprava, koja je navedena u zakonu, smatra se odobrenjem za upis u smislu člana 41. stav 1. i 2. Kada je zemljišnoknjižnom sudu dostavljeno odobrenje za upis u propisanoj formi, dato od lica čije je pravo pogođeno upisom, tada u okviru postupka uspostave zemljišne knjige i to pravo može biti upisano; prema članu 69. stav 2. tačka 2. zahtijevani dokaz bi time bio ispunjen.

¹ Relativno nesmetana i zaštićena faktička vlast ili faktičko stanje

3.4. Oспорavanje prijavljenih ograničenja ili prava

Ukoliko vlasnik, ili nosilac nekog drugog prava, tokom postupka uspostave osporava prijavljena ograničenja ili druga prava, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti u zemljišnu knjigu upisati odgovarajuću zabilježbu. Uslov za upis zabilježbe je da se osporavanje učinilo vjerovatnim. Vjerovatnoća je stepen dokazivanja koji je manji od sigurnog ili potpunog dokaza. Dokazna sredstva navedena u članu 64. ZZK se smatraju potpunim. U ovom slučaju je dakle dovoljno da se ova osporavanja učine vjerovatnim, što je zakonom dozvoljeno. Također, vjerovatnoća osporavanja se može potkrijepiti dokaznim sredstvima navedenim u članu 64. ZZK, ali i na druge odgovarajuće načine. Zakon govori o upisu zabilježbe ukoliko se tokom postupka uspostave osporava prijavljeno pravo ili ograničenje. Zabilježba se u zemljišnoknjižnom postupku smatra zabilježbom u smislu člana 2. stav 4. ZZK. Upisuje se u rubriku za primjedbe kod onog prava ili ograničenja, koje se osporava. Nadalje, ovdje je bitno napomenuti da u slučaju više upisa u istom odjeljku ZK uloška, rang prava se upisuje prema redoslijedu prijave, ukoliko nije postignuta saglasnost o drugačijem određivanju ranga ili ako rang nije već ranije ustanovljen sudskom odlukom.

4. ZAKLJUČAK

Zemljišnoknjižni postupak uspostave/zamjene zemljišne knjige shodno odredbi čl. 88. st. 2., u vezi sa odredbom 63. ZZK, provodi se, ukoliko se, između ostalog, podneseni zahtjev odnosi na nekretnine za koje na osnovu novog premjera nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama, ili ukoliko je zemljišna knjiga uništena ili nije ni postojala. U interesu utvrđivanja materijalne istine, zemljišnoknjižni sud je onaj koji mora odrediti, koja su sredstva potrebna i na koji način će uslijediti postupak dokazivanja činjenica bitnih za pronalazak istine na pravno dozvoljen način, a koje su od značaja za postupak uspostave zemljišnoknjižnog uloška predmetne nekretnine (Sudska praksa: Kantonalni sud u Zenici, 04 0 Dn 007136 15 Gž). Za nekretnine za koje je proveden postupak novog uspostavljanja zemljišnoknjižnog uloška (objavljena najava uspostave, prikupljeni dokazi i sl.) ZK ured će shodno odredbi čl. 69. st. 1. tač. 1. i 2. ZZK u zemljišnu knjigu kao vlasnika odnosno nositelja nekog drugog prava upisati osobu koja je od strane ZK referenta utvrđena kao vlasnik odnosno, nosilac nekog drugog prava na nekretnini, ili osobu čije je vlasništvo odnosno, drugo pravo prema stanju stvari zemljišnoknjižnom uredu izgleda najvjerovatnijim. Prema tome, za nekretnine koje su obuhvaćene zahtjevom za uspostavu, zemljišno-knjižni ured će provesti postupak uspostave zk. uloška, te će shodno odredbi čl. 64. ZZK, radi utvrđivanja vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretnini, poduzeti provjere i istraživanja i pribaviti odgovarajuće dokaze. Cijeneći dokaze prikupljene po službenoj dužnosti te dokaze koji su dostavljeni od predlagača i zainteresiranih stranaka, sudu preostaje da primjenom čl. 69. st. 1. tač. 1. ili tač. 2. ZZK, utvrdi koja je osoba vlasnik predmetne nekretnine ili koja je osoba najvjerovatniji vlasnik predmetne nekretnine.

5. LITERATURA

1. *Zakon o zemljišnim knjigama*, Službene Novine FBiH broj 58/02.
2. *Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima*, Službene Novine FBiH broj 5/03.
3. Wuike, J., Tajić L. (2005): *Komentar zakona o zemljišnim knjigama*, Privredna štampa d.d., Sarajevo.
4. Babić, I., Medić, D., Hašić, E., Povelakić, M., Velić, L. (2014): *Komentar zakona o stvarnim pravima*, Privredna štampa d.d., Sarajevo.
5. Mulabdić, S. (2010): *Građansko procesno pravo (drugo izdanje)*, GRIN, Tuzla.
6. Stamenković D. (1991): *Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti*, Savremena administracija, Beograd.

THE COLLECTION OF EVIDENCE, THE AFFIRMATION OF FACTS AND THE AFFIRMATION OF THE RIGHTS ON REAL ESTATES IN THE PROCEDURE OF ESTABLISHMENT – REPLACEMENT OF THE LAND REGISTER

Dino Aličić¹

¹Municipality Court inZavidovići (alivic.dino@gmail.com)

Abstract.: *The land register, as a Law of FBiH Land-register, is a public book and a public registry of the rights on real estates and other kinds of rights that are provided for registration by law, as well as other law-prescribed facts that are important for legal trade. The land registries have several important functions, the basic are publicity and the protection of confidence in real estate legal trade. They are based on the principles of land register law, out of which, considering the functions of the land register and the topic of this paper, I would specialize the principle of publicity, completeness, determination, overview and the principle of confidence in the land registers. The land registries are parts and probably one of the segments of the legal system of this country, which suffered the most damage in the socio-political transition that this country was going through the last hundred years. While the transition period, the principle of confidence in the land registries became meaningless, and thus the land register has lost its most important function, the function of the protection of confidence in real estate legal trade, because it was not updated (the actual and the legal situation was not conformed), where there is or there is not at all, it was destroyed. To restore the most important function of the land registries and thus restore the land registries into the legal system of this country in its full capacity is eminently the legal obligation. The institutional and procedural framework for this procedure is prescribed by the provisions of the Law of FBiH Land-register and is consisted by two inseparably related aspects. The first is related to the procedure which should be conducted in the specific cases, and the second is related to the methods of collecting evidences, determination of the facts and rights, which should result in the legal and proper resolution about establishment of the land register file for real estate according to the data of new survey. To restore the most important function to the land registries is imperative in normative sense, and is challenge in practical sense, considering that this project should contribute to the harmonization of legal and actual state of real estates and establishment of the land register, which will completely protect the legal real estate trade by the manifestation of its principles. Where there is no the land register it is established, where there is the land register but legal relations on real estates cannot be connected on a basis of a new measure then the replacement of the land register is performed. It is performed according to the procedure provided by the regulations of the chapter VIII of the Law of land registries. This paper will deal with the method of collecting the evidences, the determination of facts and the determination of rights on real estates in the procedure of establishment-replacement of the land register, considering that these procedural steps are crucial to the newly established land register in realization of its function in the legal system.*

Key words: *land register, establishment/replacement, evidences, rights, owner.*