

ULOGA I ZNAČAJ SUDIONIKA U POSTUPKU USPOSTAVE I ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Brkić Dijana

Notar sa službenim sjedištem u Doboju

**IV. KONGRES
O KATASTRU U BIH**
29.10. - 31.10. 2019.



Uvod

- Sudionici u svakom postupku kojim se definišu određena prava i obaveze građana su, prije svega, sami građani kao nosioci tih prava i obaveza, a onda i svi oni koji na bilo koji način imaju ulogu u nekoj od faza postupka u kome se određena prava utvrđuju ili ukidaju.
- Zahtjev ili dopis nadležnim organima može uputiti svaka osoba samostalno ili uz pomoć stručnog lica koje je zastupa u tom postupku.
- Po tom aktu postupaju zaposlenici organa uprave, sudova ili drugih nadležnih organa. Odlučuje se o pravnom osnovu, koji je obradio notar, koji je utvrdio sud ili drugi nadležni organ i za isti je nekad potrebno pribaviti mišljene nadležnog pravobranilaštva, procjenu stručnog lica ili slično...
- U svemu navedenom bitni su oni koji poduzimaju čak i najmanji korak, te od čijeg postupanja, ali i stručnosti može da zavisi ishod i dalji tok postupka.



Zakonski okvir za uspostavu/zamjenu zemljišne knjige

- Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine (Sl. nov. FBiH, br. 58/02, 19/03, 54/04 i 32/19),
- Poglavlje VIII Zakona o zemljišnim knjigama FBiH koje definiše Novo uspostavljanje, zamjenu i postupak uspostavljanja zemljišne knjige
- Zakonom je planirano da se sve nepokretnosti upišu u jedinstvenu evidenciju zemljišne knjige.



Zahtjev za uspostavu i zamjenu zemljišne knjige

- Zahtjev se podnosi mjesno nadležnom sudu uz dostavljanje dokazne dokumentacije.
- Dokazna dokumentacija može biti sve čime se dokazuje pravni osnov za upis prava, ali i ostala dokumentacija na osnovu koje je moguće da zemljišnoknjižni referenti utvrde prava na nekretninama.
- Zakon o zemljišnim knjigama u odredbi člana 64. propisuje da radi utvrđivanja vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretninama zemljišnoknjižni ured po službenoj dužnosti poduzima potrebne provjere i istraživanja i pribavlja odgovarajuće dokaze.



Ko sve može podnijeti zahtjev

- Zahtjev za uspostavu/zamjenu zemljišne knjige može podnijeti svako poslovno sposobno fizičko ili pravno lice pojedinačno, ali se može raditi i o sistemskoj uspostavi.
- Kao **sudionici u postupku uspostave i zamjene zemljišne knjige** pojavljuju se **građani** kao nosioci tih prava, ali i druga fizička i pravna lica koja postupaju u bilo kojoj fazi ovog postupka zastupajući lične ili interese drugih lica.
- Zakon u članu 66. propisuje da se novo uspostavljanje zemljišnoknjižnog uložka vrši po službenoj dužnosti ili na zahtjev zainteresirane osobe.
- Kod uspostave novog zemljišnoknjižnog uložka zemljišnoknjižni ured traži od općinskog organa za upravu koji vodi katastar dostavu ovjerenog izvoda iz katastra.



Zemljišnoknjižni referenti u Općinskim sudovima

- **Zemljišnoknjižni referenti u Općinskim sudovima** nakon zaprimanja i evidentiranja zahtjeva utvrđuju njegovu osnovanost, provjeravaju da li je zahtjev podnijela ovlaštena osoba, ispituju da li je dostavljena sva potrebna dokazna dokumentacija ili je potrebna dopuna dokumentacije, te odlučuju o valjanosti pravnog osnova i koje je odredbe Zakona potrebno primjeniti kod utvrđivanja prava.
- Zemljišnoknjižni referenti kao i uposlenici jedinica lokalne samouprave, posebno zaposlenici službi za imovinsko-pravne poslove, trebaju da se kontinuirano educiraju i razmjenjuju svoja iskustva, time stvarajući barem približno jednaku praksu u postupanju u ovim predmetima.



Službena lica u organima uprave

- **Službena lica u katastrima, geometri, urbanisti, pravnici i drugi** referenti koji postupaju unutar svojih ovlaštenja na postupcima upisa nekretnina u evidenciju nekretnina zapravo su slobodno rečeno „prva borbena linija ovog fronta“.
- Službe za katastar, urbanizam i geodetske poslove trebaju težiti tome da imaju tačne i precizne podatke o nekretninama, voditi punu pažnju kod evidencije i identifikacije podataka starog i novog premjera, evidentirati sve objekte za koje imaju osnov, voditi računa o podacima etažnih jedinica kao samostalnih upotrebnih cjelina, jer sve to je baza za utvrđivanje prava na tim istim nekretninama.



Pravobranilaštvo

- **Pravobranionci** u skladu sa svojim zakonskim ovlaštenjima postupaju na nivou države, entiteta, kantona ili jedinica lokalne samouprave. Zakoni o pravobranilaštvu propisuju nadležnost koja se odnosi na pružanje pravne zaštite imovine i imovinskih interesa onog nivoa vlasti koji je po zakonu pravobranilaštvo ovlašteno da zastupa u postupcima uspostave i zamjene zemljišne knjige.
- Pravobranilaštva, na svim nivoima, apsolutno moraju biti više involvirana u cjelokupni postupak. Iz dosadašnje prakse kroz Projekat uočeni su problemi vezani za nedovoljnu zainteresovanost pravobranilaca za postupke uspostave i zamjene zemljišne knjige.
- Član 361. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine određuje da su pravobranilaštva bila ovlaštena i obavezna da u Zakonom propisanom roku (tri godine od stupanja na snagu Zakona), pokrenu postupke za upis stvarnih prava na nekretninama iz svoje nadležnosti. Praksa je pokazala da to nije ni približno ispunjeno, a samim tim propuštena je prilika da se kroz Projekat preuzmu podaci o nekretninama u vlasništvu države, entiteta ili jedinica lokalne samouprave jer iste i nisu još uvijek upisane na svoje titulare.



Advokati

- **Advokati** u postupcima uspostave i zamjene zemljišne knjige postupaju kao punomoćnici podnosioca zahtjeva, zainteresovanih lica ili žalitelja.
- Advokati kao stručna lica u postupcima uspostave i zamjene zemljišne knjige uglavnom se javljaju u funkciji punomoćnika žalitelja.
- Možda iz razloga što se kroz postupak ne ostvaruje njihova „glavna“ uloga zastupnika, vezana za ovu oblast, u postupku pred sudom koja po mišljenjima mnogih advokata uglavnom podrazumjeva zastupanje u parničnim predmetima gdje se postupa po vlasničkopравnim tužbama.
- Kroz Projekte je bilo moguće da se ostvare isti rezultati, ali uz puno manje troškova po stranke i nepotrebno povećavanje broja parničnih predmeta pred sudovima.
- Mogu se utvrditi prava i prevenirati eventualni sudski sporovi, ako bi advokati kao punomoćnici stranaka podnosili sadržajne i kvalitetne zahtjeve i zastupali interese stranaka u postupcima uspostave/zamjene, bez obzira da li se radi o zahtjevu za utvrđivanje ili osporavanje nekog prava.



Notari

- Uloga notara je sastavljanje notarski obrađenih isprava koje u sudskom postupku imaju dokaznu snagu na osnovu pretpostavke autentičnosti sadržaja.
- Notar koji kroz podatke katastra i zemljišne knjige identifikuje datu situaciju, te stranke pouči njihovim pravima i mogućnostima, kroz svoje isprave može dati osnovane naloge za uknjižbu u zemljišnoknjižnom uredu i tako omogućiti da se više predmeta brže i kvalitetnije realizuje.
- Notar ima ulogu i pravnog savjetnika koji je obavezan da nepristrano djeluje u interesu svih stranaka u notarskom poslu.
- Kvalitetnim poukama u pravnom poslu koji obrađuje, notar dodatno rasterećuje sudove i organe uprave, povećava broj predmeta koji se mogu završiti pred zemljišnoknjižnim uredima i organima uprave, pri tome umanjujući mogućnost nastanka upravnih sporova i parničnih postupaka.



Problemi u praksi

- Finansiranje privremenih referenata koji postupaju u ovim predmetima je vremenski ograničeno.
- Ukoliko se u punom kapacitetu ne uključimo u ove postupke veliki broj otvorenih predmeta i započetih postupaka pred nadležnim sudovima neće biti okončan u predviđenom periodu.
- Teret i odgovornost će ostati na ionako nedovoljnom broju postupajućih zemljišnoknjižnih referenata koji uz redovne poslove neće biti u mogućnosti završavati predmete uspostave i zamjene.



Pozitivni efekti učešća sudionika

- Svi posredni i neposredni sudionici u postupku uspostave i zamjene zemljišne knjige imaju mogućnost da kroz zakonske okvire ostvare svoja prava i urede evidenciju nekretnina.
- Kroz Projekte koji obezbjeđuju uslove i sredstva konačno uređujemo institut vlasništva koji je osnov za pravni i ekonomski razvoj.
- Zaštita prava države i državne imovine, zaštita i iskorištenosti potencijala privatne imovine, građevinskog zemljišta, prirode i životne sredine kroz zaštitu šuma, vodnih dobara i poljoprivrednog zemljišta.



Otvorena pitanja i zadaci

- Države partneri u Projektima, kroz revizije učinjenog, više vode računa o rezultatima i bolje shvataju značaj svega ovoga od nas samih?
- Zašto nam se stalno određuju rokovi i postavljaju uslovi za određene zadatke?
- Kako da sačuvamo vrijednosti koje imamo i iskoristimo potencijale?
- **Vrednovati dostignuto, iskoristiti raspoložive kapacitete, koristiti u punom obimu (kreditna) sredstva i nastojati svi kroz svoje nadležnosti iskoristiti mogućnosti koje su nam date.**



Zaključak

- Jedinstvenom evidencijom nekretnina svakome od nas se olakšava posao, a jedinstvena evidencija nekretnina se može postići jedino na način da svako od nas pojedinačno, svaki sudionik u bilo kojoj fazi postupka uspostave i zamjene zemljišne knjige da svoj doprinos, i svoje zadatke uradi na najkvalitetniji i najefikasniji način, bez obzira bili mi građani, stručna lica ili obnašali javnu funkciju.



ZAHVALJUJEM NA PAŽNJI

