

POSTUPAK USPOSTAVE I ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE -NAUČENE LEKCIJE-

Dino Aličić dipl. iur.

Zemljišno-knjižno odjeljenje Općinskog suda u Zavidovićima

**IV. KONGRES
O KATASTRU U BIH**

29.10. - 31.10. 2019.



SADRŽAJ

- Uvod
- Osnovne karakteristike postupka
- Subjekti u postupku i njihova uloga
- Način postupanja u pojedinim vrstama predmeta
- Zaključak



UVOD

- Postupak uspostave/zamjene zemljišne knjige je postupak *sui generis*
- Historijski poduhvat
- Normativni okvir
 - Zakon o zemljišnim knjigama FBiH
 - odgovarajuća primjena odredbi drugih Zakona
- Sa činjenično-pravnog aspekta zemljišno knjižni uredu susreću sa bezbroj različitih polaznih situacija



Osnovne karakteristike postupka

- Regulacija sadržana u odredbama ZZK i podzakonskim aktima je štura i nedovoljno razrađena za kvalitetan postupak
- Ova materija trebala bi biti regulisana lex specialis propisima privremenog karakara
- Uspostava zk. uložka , provodi se samo jednom, bez obzira na kasnije nastali nesklad u evidencijama
- Upis nekretnine u ZK po novom premjeru je imperativ, kao i vođenje i održavanje ZK
- Posao uspostavljanja nove zemljišne knjige često se može okarakterisati kao "akrobacija"
- Dva načina postupanja u ovim ZK stvarima: pojedinačni pristup (po zahtjevima stranaka) i sistemski pristup (po službenoj dužnosti na nivou jedne ili više KO)



Subjekti u postupku i njihova uloga

- Krug subjekata sa aspekta stranaka je jako širok - svi učesnici u pravnom prometu nekretninama
- Inertan odnos
- ZK referent je najčešće reduciran samo na one dokaze koje pribavi u zbirci isprava matičnog ZK ureda
- Postupak se svodi na pretpostavke umjesto na utvrđene činjenice i uveliko ovisi od sporednih faktora (iskustva i educiranosti referenta, stanja u dosadašnjim evidencijama, stečene prakse u ustanovama koje ih vode)
- Postupanje po traženjima zk. ureda, vrlo često je u domenu "dobre volje" subjekata na koje se odnosi



Način postupanja u pojedinim vrstama predmeta (1)

- U zavisnosti od stanja postojećih evidencija:
 - da li postoji zemljišna knjiga starog premjera ili ne
- Utvrđeni pravni režim
 - privatno vlasništvo
 - državno vlasništvo
 - javna dobra
- ***Uspostava zemljišne knjige po novom katastarskom premjeru u situaciji kada je zemljišna knjiga starog premjera uništena, nestala ili oštećena***
- ***Uspostava/zamjena zemljišne knjige po novom katastarskom premjeru u situaciji kada postoji zemljišna knjiga starog premjera***



Način postupanja u pojedinim vrstama predmeta (2)

- ***Zemljišna knjiga starog premjera uništena, nestala ili oštećena, jeste lakši oblik postupka ali...***

....nije kompleksan samo ako su kumulativno ispunjeni (minimalno) sljedeći uslovi:

- tačan i ažuran katastar sa aspekta tehničkih i posjedovnih podataka,
 - nadležni zk. ured i nadležna služba za katastar opredijeljeni na kvalitetnu uzajamnu saradnju,
 - fizička i pravna lica kao zainteresovane osobe spremne uzeti učešće u postupku
- ***Polazna osnova za postupak su podaci iz katastra o nekretninama, upisanim posjednicima i svim drugim bitnim činjenicama***



Način postupanja u pojedinim vrstama predmeta (3)

- ZK ured mora biti u mogućnosti da provjeri valjanost pravnog osnova sticanja predmetnih nekretnina od strane aktuelnog posjednika
- Nije u pitanju proces "revizije katastra", već zakonska obaveza ZK ureda
- **STUDIJA SLUČAJA**



Način postupanja u pojedinim vrstama predmeta (4)

- ***Postoji zemljišna knjiga starog premjera...***
...usložnjava postupak - ZK ured po službenoj dužnosti mora voditi računa o podacima sadržanim u staroj zemljišnoj knjizi (upisi, prava i pravni režimi)
- Pravni režim:
 - privatno vlasništvo
 - neki od oblika javnog-državnog vlasništva
- STUDIJA SLUČAJA
- ***Stranačka legitimacija...***



ZAKLJUČAK

- Pravni odnosi evidentirani u zemljišnoj knjizi ne odgovaraju vanknjižnim pravnim odnosima
- Uspostava/zamjena ZK je zakonski imperativ
- Mnogo faktora koji negativno utiču na kvalitet i kvantitet realizacije ovog poduhvata
- Poboľšanja zakonodavnog okvira
- Dostignuti kvalitet i kvantitet u ovom poduhvatu sasvim je proporcionalan trenutno postojećim okolnostima u zemljišnoj administraciji



HVALA NA PAŽNJI!

Dino Aličić dipl.iur.
E-mail: alicic.dino@gmail.com

