

ZNAČAJ OBAVLJANJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH POSLOVA U DOMENU SUDSKE VLASTI

Đemaludin Mutapčić

Notarski ured Sarajevo (e-mail: notarmutapcic@bih.net.ba)

Sažetak

Sa pravne tačke gledišta (pravna sigurnost, efikasnost i dr.) u ovom momentu veoma je aktuelno i važno pitanje, da li će i u Federaciji Bosne i Hercegovine doći do napuštanja sudskog koncepta vođenja zemljišnih knjiga i njenog prelaska u nadležnost organa izvršne vlasti? Naime, u traženju odgovora na ovo pitanje vodile su se rasprave, ali uglavnom unutar geodetske struke, dok se pravnička struka o istoj materiji do sada uglavnom, odnosno u dovoljnoj mjeri do sada nije očitovala.

Pravno je interesantno ukazati da su odredbe člana 41. stav 2. i člana 58. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine navedene u izreci presude Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj U-22/16 od 06.03.2019. godine, koja je objavljena dana 24.04.2019. godine.

Slijedom toga ovim radom želimo dati doprinos u parlamentarnoj proceduri o Nacrtu zakona o premjeru i registraciji nekretnina s ciljem, da prije svega ukažemo na nužnost usklađivanja zakona i veliku odgovornost za ukidanje zemljišnoknjižnih ureda pri općinskim sudovima kao nezavisnim organima sudske vlasti.

Sadašnje stanje evidencije nekretnina može se premostiti na taj način da se putem računarskih tehnologija sudovi i službe za katastar tako umreže da se dobije jedinstvena evidencija nekretnina na osnovu i u okviru sudskog koncepta zemljišnih knjiga i uz primjenu važećeg Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine.

Ključne riječi: zemljišnoknjižni ured, katastar, jedinstvena evidencija nekretnina, umrežavanje, digitalizacija.

1. UVOD

Cilj ovog rada je da ukaže na veliku odgovornost za ukidanje zemljišnoknjižnih ureda, a što se reflektuje na povećanje stranih investicija. Napuštanje sudskog koncepta zemljišnih knjiga bi prouzrokovalo značajne pravne posljedice, posebno zbog toga što se zemljišne knjige ne bi vodile prema pravilima sudskog postupka, nego prema pravilima upravnog postupka. Transformacija stvarnog prava zasniva se na sudskom konceptu zemljišnih knjiga. Radi toga, to je veoma aktuelno i važno pitanje, koje zaslužuje poseban interes i pažnju pravničke i druge naučne i stručne javnosti sa pravne tačke gledišta i pravne sigurnosti. Generacije diplomiranih pravnika sa položenim pravosudnim ispitom školovale su se na zemljišnoknjižnom pravu. Zemljišne knjige u Federaciji Bosne i Hercegovine vode sudovi duže od stotinudvadeset godina.¹ Zakon o stvarnim pravima, koji se primjenjuje od 06.03.2014. godine u Federaciji Bosne i Hercegovine, kao sistemski i reformski zakon, zasnovan je na sudskom konceptu zemljišnih knjiga, a ne na nadležnosti organa uprave za vođenje zemljišne knjige. Osim toga, sudska praksa u sporovima o nekretninama zasniva se na načelu pouzdanja u zemljišnu knjigu odnosno na sudski koncept zemljišne knjige. U takvoj situaciji postavlja se pitanje: zašto napuštati sudski koncept zemljišne knjige? Da li ima osnova i opravdanja da prestane važiti Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine? Zašto se jedinstvena registracija nekretnina ne bi vodila isključivo prema sudskom konceptu zemljišnih knjiga? Zašto Nacrt zakona o premjeru i registraciji nekretnina od 23.12.2015. godine uopće sadrži dio koji se odnosi na

¹ Sadik Šehić, 112 godina Gradačačkog suda (1887. – 1999.), izdavač Općinski sud u Gradačcu, Gradačac, 1999. str. 124-126. Na primjer, za Općinski sud u Gradačcu zemljišne knjige, koje su sačuvane kako iz perioda 1887. godine, tako i svih narednih godina, pa do danas, predstavljaju izuzetnu dokumentacionu, upotrebnu, arhivsku i historijsku vrijednost.

registraciju nekretnina u situaciji postojanja važećeg Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, koji je u dosadašnjoj primjeni pokazao dobre rezultate?²

2. SUDSKI KONCEPT ZEMLJIŠNIH KNJIGA

2.1 Sudski koncept zemljišnih knjiga u vezi Zakona o stvarnim pravima

Transformacija stvarnog prava zasniva se na sudskom konceptu zemljišnih knjiga³.

Zakon o stvarnim pravima⁴, kao sistemski i reformski zakon, zasnovan je na sudskom konceptu zemljišnih knjiga, a ne na nadležnosti organa uprave za vođenje zemljišnih knjiga.

2.2 Sudski koncept zemljišnih knjiga u vezi Nacrta zakona o premjeru i registraciji nekretnina

U Nacrtu zakona o premjeru i registraciji nekretnina od 23.12.2015.godine predviđeno je da prestane važnost Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine⁵ odnosno napuštanje sudskog koncepta zemljišnih knjiga.

Ovdje treba ukazati da je Bosna i Hercegovina prva republika u bivšoj SFRJ koja je donijela Zakon o premjeru i katastru nekretnina.⁶

U vezi Nacrta zakona o premjeru i registraciji nekretnina (u daljem tekstu: Nacrt), ukazuje se na slijedeće:

I

1. Nakon što je 06.03.2014.godine počela primjena Zakona o stvarnim pravima, kao **SISTEMSKOG ZAKONA**, uputan je novi naziv Nacrta zakona o premjeru i registraciji nekretnina, tako da novi naziv glasi:

² Za reformu zemljišnoknjižnog prava u Bosni i Hercegovini karakteristična je i aktuelna misao nobelovca književnika Ive Andrića u njegovom djelu "Rzavski bregovi", koja glasi: "Ali i taj se posao dovrši. Konačno sva zemlja bi premjerena i razgraničena, sva se šuma obilježi i podijeli. Seljaci se navikoše da idu u **gruntovnicu** kao u crkvu ili mehanu."

³ O transformaciji stvarnog prava detaljnije vidjeti kod Melihe Povlakić, Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, Sarajevo 2009.

⁴ Službene novine Federacije BiH, br. 66/13 i 100/13. Tako u članu 27. Zakona o stvarnim pravima zakonodavac koristi terminologiju: "navodeći tačne zemljišnoknjižne i katastarske podatke nekretnine".

⁵ Službene novine Federacije BiH, br. 58/02, 19/03 i 54/04. Na taj način, Vlada Federacije Bosne i Hercegovine utvrđujući dana 23.12.2015. godine Nacrt tog zakona, u ovoj fazi zakonodavnog procesa, opredijelila se protiv sudskog koncepta zemljišnih knjiga. Tehnički obrađivač Nacrta tog zakona je Federalno ministarstvo pravde, koje je bilo tehnički obrađivač i Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, čije se uklanjanje iz pravnog sistema sada traži, a što se kosi sa ranijim konceptom istog Ministarstva.

⁶ Službeni list SRBiH, br. 22/84 i dr. O tome Slavica Krneta, Primjedbe povodom Nacrta zakona o premjeru i katastru nekretnina, Advokatura Bosne i Hercegovine, br.33-36/1983. Vidjeti više u navedenom radu o prigovorima na račun same koncepcije jedinstvene evidencije nekretnina kao i pojedinih normativnih rješenja, uz konstataciju autorice da Nacrt zakona o premjeru i katastru nekretnina: "predstavlja krupan promašaj" (str. 20). **Tvorci nove evidencije stavili su u istu ravan tehničke podatke o zemljištu i zgradama sa podacima o pravima na njima.** Vrlo je ubjedljiv i prigovor na sam naziv Zakona: "Zakon o premjeru i katastru nekretnina. Nikoga, ne samo laika, već ni pravnika, ovakav naziv ne bi upozorio da se radi o zakonu koji je preuzeo i funkciju zemljišne knjige. Svakog bi ovaj naslov zakona navodio na pomisao da se radi o katastru, dakle, normama o specifičnim registrima ili evidenciji podataka o nekretninama, koji služe za razne svrhe i ciljeve, a kod običnog čovjeka u pravilu bi izazvao predstavu o institutu koji vodi računa o poreskoj obavezi" (Slavica Krneta, op. cit. str. 12-13). U vezi s tim, ukazuje se da se isti prigovori mogu staviti i nazivu iz Nacrta od 23.12.2015. godine: "Zakon o premjeru i registraciji nekretnina".

"ZAKON O PREMJERU I KATASTARSKOJ REGISTRACIJI NEKRETNINA"

Ovo s toga što je navedeni sistemski zakon preuzeo Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine kao kompatibilan sa Zakonom o stvarnim pravima.

2. Iz tih razloga uputno je izvršiti usklađivanje Nacrta sa važećim Zakonom o stvarnim pravima, koji kao sistemski i reformski zakon uživa prednost pred svim drugim zakonima iz oblasti stvarnog prava, uključujući, a ne ograničavajući se na zakonsku materiju premjera i katastarske registracije nekretnina.
3. Shodno inicijativi iz tačke 1. ovog dijela rada uputno je u cjelokupnom tekstu Nacrta prije riječi: "registraciji nekretnina" navesti riječ "katastarske", u odgovarajućem padežu.

II

Na način izložen u glavi I tač. 1, 2. i 3. ovog osvrta osnovano je da se u prijelaznim i završnim odredbama u članu 218. stav 1. Nacrta brišu riječi: "Zakon o zemljišnim knjigama ("Službene novine Federacije BiH", br. 58/02, 19/03 i 54/04)", kao i sve ostale odredbe Nacrta koje upućuju na prestanak važnosti tog Zakona o zemljišnim knjigama.

III

Imajući u vidu izloženo u glavama I i II ovog dijela rada, u pravnom sistemu u Federaciji Bosne i Hercegovine nastavlja pravno postojanje sudski koncept zemljišnih knjiga kao javnih knjiga koje vode općinski sudovi prema mjestu gdje se nekretnina nalazi na osnovu i u okviru važećeg Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine.

Što se tiče zaštite ljudskih prava u skladu sa Evropskom konvencijom o ljudskim pravima i osnovnim slobodama⁷ svakako je bolje da zemljišnoknjižni ured ostane u sudu, jer bi se time osigurala tri temeljna principa navedene konvencije i Ustava Bosne i Hercegovine, i to: pravo na imovinu, zabrana diskriminacije i jednakost pred zakonom.

Ovo je i u skladu sa principom podjele vlasti na zakonodavnu, izvršnu i sudsku vlast, na kome se zasnivaju Ustav Bosne i Hercegovine, Ustav Federacije Bosne i Hercegovine i svih deset kantonalnih ustava⁸.

U protivnom odnosno u slučaju da zemljišne knjige ne vode sudovi, došlo bi do kršenja navedenog principa podjele vlasti. Sud je sud. Organ uprave je organ uprave u sistemu izvršne vlasti, koji postupa na osnovu i u okviru načela Zakona o upravnom postupku kao procesnog zakona. Sudska kontrola upravnog akta propisana je Zakonom o upravnim sporovima.

IV

Osim toga, uputno je cio Nacrt uskladiti sa važećim Zakonom o principima lokalne samouprave⁹ u pogledu nadležnosti jedinica lokalne samouprave (općina i gradova) a ne kantona, a u vezi materije koja se uređuje u Nacrtu. Tako je od 1958. godine gradsko građevinsko zemljište resurs u nadležnosti općina, a ne drugih nivoa vlasti. Drugi nivoi vlasti mogu zahtijevati pretvorbu i upis vlasništva u svoje ime ukoliko su bili nositelji prava korištenja na gradskom građevinskom zemljištu.¹⁰ Važno je ukazati na odnos Nacrta

⁷ "Službeni glasnik BiH", broj 6/99

⁸ Da bi se donio Zakon o premjeru i registraciji nekretnina u istovjetnom tekstu utvrđenom u njegovom Nacrtu od 23.12.2015. godine nužno je prethodno izvršiti ustavne promjene u Ustavu Federacije Bosne i Hercegovine, s obzirom na to da je član 11. Nacrta, koji uvodi u pravni sistem kantonalne organe uprave nadležne za geodetske poslove i registraciju nekretnina, očigledno imao u vidu jačanje kantona u Federaciji Bosne i Hercegovine odnosno Federalne geodetske uprave na uštrb općina i gradova, kao jedinica lokalne samouprave, a što je suprotno Ustavu Federacije Bosne i Hercegovine i kantonalnim ustavima, kao i Evropskoj povelji o lokalnoj samoupravi i Zakonu o principima lokalne samouprave.

⁹ Službene novine Federacije BiH", broj 49/06

¹⁰ Meliha Powlakić, Pretvorba prava na gradskom građevinskom zemljištu – Neverending story ?, Zbornik radova „Aktuelnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2019. godine, str. 146.

prema jedinicama lokalne samouprave. Kada se sagledaju citirane odredbe Nacrta i njegove cjelovitosti, ne može se oteti utisku da je Predlagač ovakvog teksta imao u vidu samo jačanje kantona u Federaciji Bosne i Hercegovine i potpuno razvlašćenje općina i gradova, kao jedinica lokalne samouprave. To je sasvim suprotno odredbama važećeg Ustava Federacije Bosne i Hercegovine sa amandmanima, kao što su: član VI, Amandman VIII, Amandman XCVI, Amandman XXVI i dr. Tekst Nacrta suprotan je odredbama Zakona o principima lokalne samouprave Federacije Bosne i Hercegovine u svim segmentima i Evropskoj povelji o lokalnoj samoupravi. Pored toga, poznata je činjenica, posebno u Kantonu Sarajevo, da postoje pravomoćne, a još uvijek neprovedene odluke Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine, u kojima je utvrđena povreda prava jedinica lokalne samouprave općina i Grada Sarajeva. Ovakav tekst Nacrta direktno zadire u nadležnost općine i gradova i njihovih službi u dijelu koji je od životnog značaja za građanke i građane, kojima službe za imovinskopravne poslove i katastar, službe za urbanizam i građenje stoje na raspolaganju, uz primjenu propisa o građevinskom zemljištu i prostornom uređenju, a koji bi trebalo istovremeno da pretrpe usaglašavanje sa ovim Nacrtom.

Prema članu 218. stav 1. Nacrta predviđeno je da prestaje važnost Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, uključujući odredbe o stvarnoj i mjesnoj nadležnosti sudova za vođenje zemljišnih knjiga iz čl. 11. i 12. tog Zakona.

Iz toga proizlazi da prema Nacrtu zemljišne knjige ne bi bile u nadležnosti sudova, nego u nadležnosti organa uprave, tako da bi registraciju nekretnina trebalo da vodi deset kantonalnih samostalnih upravnih organizacija u upravnom postupku.

S obzirom na to, a kako se Nacrt odnosi i na stvarnu i mjesnu nadležnost općinskih sudova u Federaciji Bosne i Hercegovine propisanu u Zakonu o sudovima u Federaciji Bosne i Hercegovine i Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, zakonito je i uputno da se i Visoko sudsko i tužilačko vijeće Bosne i Hercegovine u okviru svoje zakonske nadležnosti u pravosudnom sistemu očituje i uključi u parlamentarnu proceduru pred Parlamentom Federacije Bosne i Hercegovine u vezi Nacrta tog Zakona.

U vezi s tim, data je inicijativa da se na ovu temu održi sjednica tog Vijeća te da se nakon rasprave daju odgovori tog Vijeća na pitanja koja mogu da budu: da li Vijeće podržava Nacrt zakona o premjeru i registraciji nekretnina odnosno napuštanje sudskog koncepta zemljišnih knjiga i gašenje zemljišnoknjižnih ureda pri sudovima?¹¹

Na osnovu navedenog, bitno je napomenuti da je pravni sistem u Federaciji Bosne i Hercegovine cjelovit, pa bi parcijalni pristup pravnom sistemu doveo do narušavanja jedinstva tog sistema.

3. ZNAČAJ HARMONIZACIJE ZAKONA U PRAVNOM NORMIRANJU

Donošenje svakog novog zakona izaziva potrebu da se zakoni koji važe u trenutku donošenja novog zakona dovedu u sklad sa relevantnim važećim zakonima. Ta potreba je utoliko veća ukoliko su veće promjene koje novi zakon unosi u postojeći sistem pozitivnog zakonodavstva.

¹¹ U dopisu Visokog sudskog i tužilačkog vijeća Bosne i Hercegovine broj: 01-02-2797-2/14 od 26.09.2014. godine o sudskom konceptu zemljišnih knjiga u vezi Nacrta zakona o premjeru i registraciji nekretnina (koji je usvojio Predstavnički dom Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine u ranijem sazivu) istaknuto je da navedeno Vijeće, u skladu sa članom 17. tačka 28. Zakona o Visokom sudskom i tužilačkom vijeću Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik BiH, br. 25/04, 93/05, 48/07 i 15/08), razmatra nacрте/prijedloge propisa dostavljene od strane ovlaštenog predlagača, te da u konkretnom slučaju ovlašteni predlagač nije zatražio mišljenje Vijeća na Nacrt tog zakona. Ukoliko ovaj nacrt zakona bude usvojen u oba doma Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine uz pokretanje javne rasprave, Vijeće će od Vlade Federacije Bosne i Hercegovine zatražiti da mu se isti dostavi na davanje mišljenja.

Tako je Ustavni sud Bosne i Hercegovine u apelacionoj jurisdikciji prepoznao značaj harmonizacije¹² odnosno usklađivanja zakona u pravnom normiranju¹³. S tim u vezi, Ustavni sud Bosne i Hercegovine odlučio je da se njegova odluka u konkretnom slučaju dostavlja Vladi Federacije Bosne i Hercegovine. Pravno je veoma važno i interesantno ukazati na to da Ustavni sud Bosne i Hercegovine u svojoj apelacionoj jurisdikciji ističe pravni značaj i pravne posljedice neusklađenosti zakona.

4. ZAKONODAVNI POSTUPAK

Sa pravne tačke gledišta, veoma je interesantno zapaziti da je Ustavni sud Bosne i Hercegovine odlučio svoju odluku o dopustivosti i meritumu u predmetu broj AP-4077/16 od 11.10.2018. godine dostaviti Vladi Federacije Bosne i Hercegovine.¹⁴ Samim tim, naglašen je **značaj usklađivanja zakona u postupku donošenja zakona**. Zakonodavni postupak je spor i složen i u njemu pored zakonodavnog organa učestvuju i drugi činioци. Zakone donosi parlament, koji je brojn između ostalog upravo i zato da bi zakonodavni postupak bio spor i promišljen. Priprema zakonskog prijedloga oduzima mnogo vremena, jer su potrebna podrobna proučavanja odnosnog pitanja i vođenje računa o brojnim interesima, koje njihovi nosioci brane. Pravilo je da vlada podnosi zakonski prijedlog parlamentu.

5. PRIMJENA EVROPSKE KONVENCIJE O LJUDSKIM PRAVIMA I OSNOVNIM SLOBODAMA PRILIKOM HARMONIZACIJE RELEVANTNIH ZAKONA

Prema Ustavu Bosne i Hercegovine svi organi i sudovi u Bosni i Hercegovini su dužni da pruže maksimalnu zaštitu ljudskih prava i sloboda predviđenih Ustavom Bosne i Hercegovine i međunarodnim dokumentima koji su sastavni dio Ustava Bosne i Hercegovine, a to je navedeno u Aneksu I. na Ustav Bosne i Hercegovine. Posebno mjesto ima Evropska konvencija o ljudskim pravima i osnovnim slobodama, s obzirom na to da je ona integrirana u Ustav Bosne i Hercegovine i ima direktnu primjenu i prioritet nad svim drugim zakonima.

Iako u Bosni i Hercegovini nije službeno uvedeno precedentno pravo, mi ipak sve više inkliniramo tome. Naime, po našem pravu, svaki slučaj (predmet) je za sebe, ali isto tako posljednjih dvadeset godina jako se razvila praksa slijedenja stajališta donesena u već nekom istom ili sličnom predmetu. Tako radi i Ustavni sud Bosne i Hercegovine, koji slijedi svoju praksu, ali i praksu Evropskog suda za ljudska prava. Kada Evropski sud za ljudska prava u nekom slučaju odluči, to bi značilo da mi sve takve ili slične slučajeve, podvodimo pod taj standard i sukladno tome Ustavni sud Bosne i Hercegovine odlučuje. To bi trebali da rade i redovni sudovi kao i drugi organi u cijeloj Bosni i Hercegovini. Treba napomenuti da naše procesno zakonodavstvo poznaje kao razlog ponavljanja postupka odluku Evropskog suda za ljudska prava.

Prema članu II/2. Ustava Bosne i Hercegovine, Evropska konvencija o ljudskim pravima i osnovnim slobodama se primjenjuje direktno i ima prioritet nad svim drugim zakonima. To, između ostalog, znači i da se zakoni koji nisu usaglašeni sa Evropskom konvencijom o ljudskim pravima i osnovnim slobodama¹⁵ moraju primjeniti na način na koji se neće kršiti prava iz Evropske konvencije o ljudskim pravima i osnovnim slobodama, uključujući zabranu diskriminacije iz člana II/4. Ustava Bosne i Hercegovine i člana 14. Evropske konvencije o ljudskim pravima u vezi sa pravom na imovinu iz člana II/3.k) Ustava Bosne i

¹² Termin harmonizacija pojmovno označava usklađivanje ili usuglašavanje zakona. Pojam harmonizacija potiče od grčke riječi harmonija, što znači komponiranje muzičke pratnje uz jednu melodiju, a harmonizirati znači dati muzičku pratnju jednoj melodiji. Detaljnije vidjeti u Klaić B. Veliki rječnik stranih riječi, ZORA, Zagreb, 1972. godine.

¹³ Odluka o dopustivosti i meritumu Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj AP-4077/16 od 11.10.2018. godine, dostupna na internet stranici Ustavnog suda Bosne i Hercegovine www.ustavnisud.ba

¹⁴ Prema članu VI/5. Ustava Bosne i Hercegovine, odluke Ustavnog suda Bosne i Hercegovine su konačne i obavezujuće.

¹⁵ Evropska konvencija o ljudskim pravima i osnovnim slobodama ("Službeni glasnik BiH" broj 6/99)

Hercegovine i člana 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima i osnovnim slobodama. U skladu s tim, Ustavni sud Bosne i Hercegovine je, kao što je naprijed istaknuto, zauzeo stanovište: “da apelantica ne može snositi štetne posljedice toga što **relevantni zakoni nisu ranije harmonizirani**”.

6. KRATAK OSVRT NA III KONGRES O KATASTRU U BIH

Od 02. do 04.12.2015. godine u Mostaru održan je III. kongres o katastru u BiH¹⁶, pod visokim pokroviteljstvom prof. dr Dragana Čovića, predsjedavajućeg Predsjedništva Bosne i Hercegovine. Kongres je veoma uspješno organiziralo Geodetsko društvo Herceg-Bosne iz Mostara.

Iz prezentiranih radova stručnjaka geodetske struke na tom kongresu, jasno i nedvosmisleno se može vidjeti nastojanje za napuštanje sudskog koncepta zemljišnih knjiga i uspostavu jedinstvene evidencije u okviru deset kantonalnih uprava za nekretnine u Federaciji Bosne i Hercegovine, bez obzira na primjenu Zakona o stvarnim pravima (Službene novine Federacije BiH; br. 66/13 i 100/13) kao sistemskog zakona, koji govori o zemljišnoknjižnom sudu odnosno tim uredima pri sudovima i upisu u knjigu položenih ugovora prema pravilima zemljišnoknjižnog prava i nastavlja pravno postojanje Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine (Službene novine Federacije BiH, br. 19/03 i 54/04) kao kompatibilnog sa Zakonom o stvarnim pravima. Tako se u jednom prezentiranom radu navodi i to da bi se cjelokupni podaci o nekretninama u Federaciji Bosne i Hercegovine mogli voditi u deset kantonalnih uprava umjesto na sadašnjih čak 111 mjesta (uključujući zemljišnoknjižne urede pri općinskim sudovima i katastarske urede pri općinama odnosno gradovima, kao jedinicama lokalne samouprave)¹⁷.

Naime, u vezi s tim, postavljaju se i pitanja, kao što su:

- zašto se jedinstvena registracija nekretnina ne bi vodila pri sudovima, a ne pri organima uprave;
- zašto se i dalje kreditno zaduživati za stvaranje kantonalnih uprava za nekretnine u situaciji kada je ulaganjem u infrastrukturu i osiguranjem profesionalno i stručno osposobljenih zemljišnoknjižnih referenata u zemljišnoknjižnim uredima općinskih sudova njihov rad sve kvalitetniji, uz postizanje veće ažurnosti u vođenju zemljišnih knjiga, s obzirom na to da nema prijeke potrebe za zaduživanjem ?

Postavljena pitanja u ovom radu zahtijevaju argumentirane odgovore u narednom zakonodavnom postupku, a posebno u vezi sa zaključcima i prijedlozima rješenja III. kongresa o katastru u BiH. Treba ukazati da su se navedena pitanja postavljala i u vrijeme kada je Parlament Federacije Bosne i Hercegovine usvojio važeći Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine.

¹⁶ III. kongres o katastru u BiH s međunarodnim sudjelovanjem 02.12.-04.12.2015. u Mostaru, Geodetsko društvo Herceg-Bosne, Stjepana Radića 3, Mostar, www.gdhb.ba

¹⁷ Prema stavu iz referata “Zakonodavni okvir zemljišne administracije u Federaciji Bosne i Hercegovine” treba donijeti Zakon o premjeru i registraciji nekretnina prema sadržaju njegovog Nacrta, a koji i po njegovom stavu razvlašćuje jedinice lokalne samouprave i njihove nadležnosti prenosi na kantone. U tome se poziva i na Zakon iz Republike Srpske, u kojem postoji Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, zatim područne jedinice te uprave. Republika Srpska se ne sastoji od kantona, za razliku od Federaciji Bosne i Hercegovine. Očito je vidljiva razlika u pristupu ova dva entitetska zakona, s obzirom na to da bi se u Federaciji Bosne i Hercegovine razvlastile općine, kao jedinice lokalne samouprave, što konstatira i sam Durmišević u svom očitovanju, tako što navodi: “da treba mijenjati Zakon o principima lokalne samouprave u cilju uspostave jedinstvene baze podataka o nekretninama i prava na nekretninama, s obzirom da prava ne bi mogla ostati na lokalnom nivou”. Treba ukazati da je Općina Novi Grad Sarajevo u martu 2015. godine organizirala Javnu tribinu o ovoj tematici, na kojoj je konstatirano: “Nacrt zakona o premjeru i registraciji nekretnina je štetan za sve građane”. Na tribini su učestvovali i Predsjedavajući Predstavničkog doma Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine Edin Mušić i federalni poslanici Aiša Čenanović, Safet Kešo i Dževad Hodžić, kao i predstavnici općina, obrazovnih ustanova, advokati, pravници i brojni građani.

7. DOSADAŠNJA ISKUSTVA O JEDINSTVENOJ EVIDENCIJI NEKRETNINA I PRIJENOSU NADLEŽNOSTI IZ SUDA NA ORGANE UPRAVE

Što se tiče iskustava o jedinstvenoj evidenciji nekretnina¹⁸ mogu se, manje-više, izdvojiti zapažanja na koja treba skrenuti pažnju u vezi Nacrta od 23.12.2015. godine u Federaciji Bosne i Hercegovine, kao što su:

1. Pobornici jedinstvene evidencije nekretnina smatraju da je ista daleko praktičnija i lakša¹⁹, s obzirom na to da se u jednom dokumentu spaja i zemljišnoknjižna i katastarska evidencija, što je tačno. Međutim, i pored toga, zemljišne knjige i dalje mogu ostati u nadležnosti sudova, katastar u nadležnosti službi za katastar kao organa uprave, **s tim da se računarskim mrežama i drugim informacionim tehnologijama sudovi i službe za katastar tako umreže da se dobije jedinstvena evidencija nekretnina.**²⁰ U ovom radu se ukazuje da o ovakvom načinu rješavanja problema jedinstvene evidencije nekretnina u praksi, manje-više, nema razmišljanja²¹.
2. Suština nedostatka jedinstvene evidencije nekretnina je prijenos nadležnosti na organe uprave i tu je ključ problema. Očigledno je da to nije samo organizacijsko pitanje, već se ovdje radi i o materijalnopравnim i procesnopравnim aspektima u pravnom sistemu u Federaciji Bosne i Hercegovine.
3. Sud je u svom djelovanju nezavisan i samostalan organ vlasti i po pravilu ne bi trebalo da postoji utjecaj na rad suda. Sudovi su samostalni i nezavisni od zakonodavne i izvršne vlasti. Niko ne smije uticati na nezavisnost i nepristrasnost sudije odnosno zemljišnoknjižnog referenta pri odlučivanju u predmetima koji su mu dodijeljeni u rad.²² Zemljišnoknjižni postupak je sudski postupak, a ne upravni postupak. Obavljanje zemljišnoknjižnih poslova u domenu sudske vlasti ima dugu pravnu tradiciju i izuzetan ugled. U proteklom periodu sudski koncept zemljišnih knjiga je objektivno zaživio u pravnoj praksi i dao je značajan doprinos poboljšanju pravne sigurnosti na nekretninskom tržištu u Federaciji Bosne i Hercegovine.

¹⁸ O stavovima i mišljenjima o jedinstvenoj evidenciji nekretnina u doktrini detaljnije vidjeti kod Radenke Cvetić, *Savremena evidencija nepokretnosti*, Izdavač "3D+" Beograd, Novi Sad, 2009. str. 70-93.

¹⁹ Milenko Sarić, *Objedinjavanje evidencija o nepokretnostima i pravima na nepokretnostima u Republici Srpskoj*, Master rad, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd 2012. U tom radu autor zastupa suprotnu tezu od teze ovog rada.

²⁰ U doktrini o tome imamo razmišljanja. O tome vidjeti kod Tatjane Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001. str. 44. gdje se ističe da se vođenje zemljišnih knjiga s pomoću EOP (elektroničke obrade podataka) omogućuje LINK tako da se uvid u zemljišnu knjigu ostvaruje i izvan zemljišnoknjižnog suda preko uređaja, kojima su, na primjer, katastarski uredi, javni bilježnici, odvjetnici i druge osobe spojeni s kompjuteriziranom zemljišnom knjigom. Bitno je napomenuti da u Republici Hrvatskoj uspješno funkcioniraju zemljišnoknjižni uredi pri općinskim sudovima u sudskom sistemu te zemlje i veoma brzo se mogu dobiti aktuelni i tačni podaci za zemljišne čestice iz elektroničke baze podataka (broj zadnjeg upisa, provedba upisa, sadržaj upisa, plomba i drugi podaci) od suda u kome se vodi jedinstvena evidencija nekretnina. Imajući to u vidu, postavlja se pitanje zašto se i u Federaciji Bosne i Hercegovine ne bi primjenila uspješna iskustva iz Republike Hrvatske u pogledu uspostavljanja jedinstvene evidencije nekretnina na osnovu i u okviru sudskog koncepta zemljišnih knjiga?

²¹ Umrežavanjem sudova i službi za katastar putem računarskih mreža može se dobiti jedinstvena evidencija nekretnina. Međutim, ovdje ima veliku ulogu aktivan odnos geodeta okupljenih u Geodetsko društvo Herceg-Bosne u Mostaru preko Federalne geodetske uprave u Sarajevu. O tome vidjeti materijale III. Kongresa o katastru u BiH, 02-04.12.2015. u Mostaru. Pri tome je puno manje aktivna pravnička struka, iako su generacije diplomiranih pravnika sa položenim pravosudnim ispitom školovane na zemljišnoknjižnom pravu. O tome, manje-više, šute zemljišnoknjižne sudije i zemljišnoknjižni referenti, notari, advokati i ostali diplomirani pravnici koji se bave zemljišnoknjižnim pravom.

²² Član 3. Zakona o sudovima u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 38/05, 22/06, 63/10, 72/10, 7/13 i 52/14);

4. Ako se pitanje nepostojanja nezavisnosti i samostalnosti rada organa uprave dovede u vezu sa ustavnim principom prava na imovinu²³, može se reći da se pravo na imovinu dovodi u pitanje u zakonodavstvu i pravnoj praksi. Očigledno je da se ovdje ne radi o geodetskom pitanju, nego se ovdje radi o pravnim stvarima. Isto tako, pravni lijekovi u upravnom i sudskom postupku nisu isti i u upravnom postupku ne pružaju dovoljnu zaštitu prava na imovinu.

8. UMREŽAVANJE ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH SUDOVA I KATASTRA KAO NAČIN RJEŠAVANJA PROBLEMA USPOSTAVLJANJA JEDINSTVENE EVIDENCIJE NEKRETNINA

Kao što je u naprijed navedenom izlaganju istaknuto, jedan od realnih načina rješavanja problema uspostavljanja jedinstvene evidencije nekretnina jeste umrežavanje zemljišnoknjižnih sudova i katastra. U tom slučaju, realno je i praktično i sa geodetskog i pravnog aspekta da se **zemljišnoknjižni sudovi i geodetski uredi umreže elektronskim putem tako da se dobije jedinstvena evidencija nekretnina, a da pri tome ostane na snazi sudski koncept zemljišnih knjiga**. U slučaju umrežavanja zemljišnoknjižnih ureda i katastra u svrhu uspostavljanja jedinstvene evidencije nekretnina, zemljišne knjige bi mogle i ubuduće ostati u nadležnosti općinskih sudova po principu *forum rei sitae* (po mjestu gdje se nekretnina nalazi), a katastar u nadležnosti organa uprave. U Republici Hrvatskoj zemljišne knjige i katastar i dalje su dvije odvojene javne evidencije o nekretninama, a pri tome se ne uspostavlja nova jedinstvena evidencija, uz primjenu novih tehnologija u zemljišnoknjižnom sistemu u koje zemljišnoknjižni sudovi i katastar u okviru svojih nadležnosti pohranjuju podatke o nekretninama.²⁴

9. ZNAČAJ PRESUDE USTAVNOG SUDA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

Pod tačkom 3. presude Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj: U-22/16 od 06.03.2019. godine²⁵ (u daljem tekstu: presuda) utvrđuje se da član 41. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 58/02, 19/03 i 54/04) nije u skladu sa Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine, a ujedno se utvrđuje da je član 58. istog Zakona u skladu sa Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine.

U stavu 1. člana 41. istog Zakona propisano je da je upis u zemljišnu knjigu dozvoljen samo uz saglasnost osobe koja je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisana u zemljišnu knjigu kao nosilac prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše, a u stavu 2. istog člana propisano je da odobrenje prema stavu 1. ovog člana mora biti notarski ovjereno, osim ako se za ugovor na osnovu kojeg se vrši promjena prava zahtijeva notarska obrada.

Iz toga se može nedvosmisleno zaključiti da se presuda odnosi na nadležnost notara u zemljišnoknjižnom postupku, ali isto tako i da Ustavni sud Federacije Bosne i Hercegovine nije doveo u pitanje sudski koncept zemljišnih knjiga odnosno da je Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i

²³ Vidjeti član 1. Protokola 1. uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima (Službeni glasnik BiH, broj 6/99)

²⁴ Tatjana Josipović, Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama – početak digitalne transformacije pravnog prometa nekretnina u Republici Hrvatskoj, Zbornik radova „Aktuelnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2019. godine, str. 78, 80, 83, 86. i 109. U ovom članku se izlažu rezultati digitalizacije zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj, koji mogu poslužiti i za zakonodavstvo i pravnu praksu u Federaciji Bosne i Hercegovine.

²⁵ O tome detaljnije vidjeti presudu uz izdvojeno mišljenje sudije Dr. sc. Kate Senjak ("Službene novine Federacije BiH", broj 32/19 od 15.5.2019. godine). S ciljem usuglašavanja Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine sa presudom Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj: U-22/16 od 06.03.2019. godine, Vlada Federacije Bosne i Hercegovine je na sjednici od 26.09.2019. godine utvrdila i Parlamentu Federacije Bosne i Hercegovine uputila Prijedlog zakona o izmjeni Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, u kome se predviđa uvođenje nove forme "potvrđivanje (solemnizacija) od strane notara".

Hercegovine u skladu sa Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine, osim u pogledu člana 41. stav 2. istog Zakona.

10. ZNAČAJ NOVOG PROPISA FEDERALNOG MINISTRA PRAVDE O SIGURNOSTI PODATAKA U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM SOFTVERU E – GRUNT

Krajem 2018. godine federalni ministar pravde donio je Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o elektronskom načinu vođenja zemljišnih knjiga.²⁶ Radi sigurnosti podataka zemljišne knjige, navedenim podzakonskim aktom sud je obavezan osigurati da se podaci iz baze zemljišne knjige uredno pohranjuju na server, i eventualno po mogućnosti suda i na dodatnom eksternom disku na kraju svakog radnog dana.

Pravno je interesantno istaći da je federalni ministar pravde, kao resorni ministar u okviru svoje nadležnosti, utvrdio isključivu nadležnost Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (u daljem tekstu: organ uprave) za centralno održavanje i upravljanje zemljišnoknjižnim softverom E – grunt. Novim propisom su organi sudske vlasti i organi uprave obavezani na konkretnu svakodnevnu saradnju u interesu centralnog održavanja zemljišnoknjižnog softvera. Tako su rukovodioci zemljišnoknjižnih ureda dužni pitanja koja se ne mogu riješiti u zemljišnoknjižnom uredu suda direktno proslijediti organu uprave i zamoliti za objašnjenje i uputstvo za dalje postupanje. O tome se treba upoznati predsjednik suda. Organ uprave je dužan za pitanja od općeg interesa proslijediti odgovarajuća uputstva svim zemljišnoknjižnim uredima i starati se za to, da se postupak elektronskog vođenja zemljišne knjige provodi na jedinstven način. Ukoliko se za upis u zemljišnoknjižne uloške koriste prethodno formulirani tekstovi, ovi se na osnovu odobrenja predsjednika suda mogu mijenjati, ali i u tom slučaju organ uprave mora biti unaprijed obavješten i dati sudu odgovarajuće uputstvo, a da bi se obezbjedila jedinstvenost upisa u zemljišne knjige, koje vode nadležni sudovi po mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Treba istaći da je navedeni novi propis federalnog ministra pravde veoma značajan za ostvarivanje pravne sigurnosti, a posebno sigurnosti na tržištu nekretnina.

11. ZAKLJUČAK

Svremena evidencija nekretnina implicira tendenciju da se uspostavi jedinstvena baza podataka o nekretninama kroz povezivanje različitih evidencija (baza podataka) o njima. To je omogućeno donedavno neslućenim razvojem tehnologija u polju elektronskih informacija i komunikacija. Stvaranjem jedinstvene elektronske baze postiglo bi se automatsko ažuriranje svih podataka o nekretninama, a što je zahtjev savremenog tempa pravnog prometa i života uopće. To, međutim, po pravilu, ne dovodi do bitnih konceptijskih promjena postojećeg sistema evidencije nekretnina, već do njegovog unapređivanja i usklađivanja sa postignutim stepenom razvoja.

Osnovna teza istraživanja u ovom radu jeste upravo u tome da ne postoje valjani razlozi za odstupanje od pravne tradicije sudskog koncepta zemljišnih knjiga i uvođenje nove i objedinjene evidencije nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine u okviru organa uprave, jer je i bez napuštanja sudskog koncepta zemljišnih knjiga moguće ustanovljavanje jedinstvene baze podataka o nekretninama i pravima na njima **kroz umrežavanje zemljišnoknjižnih ureda i katastra elektronskim putem.**

²⁶ “Službene novine Federacije BiH“, broj 103/18 od 26.12.2018. godine

Sadašnje stanje evidencije nekretnina može se premostiti na taj način da se putem računarskih tehnologija sudovi i službe za katastar tako umreže da se dobije jedinstvena evidencija nekretnina na osnovu i u okviru sudskog koncepta zemljišnih knjiga i uz primjenu važećeg Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine.

Polazeći od ovako uspostavljene jedinstvene evidencije nekretnina, a imajući u vidu sve naprijed izložene pravne i stvarne razloge, može se izvesti nedvojben zaključak da zemljišnoknjižni ured zasnovan na sudskom konceptu vođenja zemljišnih knjiga treba da ostane, bez prijenosa zemljišnoknjižnih poslova iz nadležnosti suda, kao nezavisnog organa sudske vlasti u organe uprave, pri čemu smatramo, da će u takvim okolnostima biti osigurana još veća pravna sigurnost, ažurnost, a svakako i tačnost podataka koji se odnose na nekretnine i prava na nekretninama.

LITERATURA I IZVORI

1. Jörg Weike i Larisa Tajić, Komentar Zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini, Privredna štampa d.d. Sarajevo, Sarajevo, 2005.
2. Ilija Babić, Enes Hašić, Duško Medić, Meliha Povelakić, Larisa Velić, Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine, Privredna štampa d.o.o. Sarajevo, 2014.
3. Bariša Čolak, Priručnik za polaganje pravosudnog ispita, JP NIO Službeni list BiH, Sarajevo, 2015.
4. Duško Medić, Novo stvarno pravo Republike Srpske, Izdavači: Fakultet pravnih nauka, Panevropski univerzitet „APEIRON“ Banja Luka, Udruženje pravnik Republike Srpske, Banja Luka, mart 2011.
5. Meliha Povelakić, Reforma zemljišnoknjižnog prava kao dio ukupne reforme građanskog prava, Zbornik radova „Aktuelnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2003. godine
6. Meliha Povelakić, Pretvorba prava na gradskom građevinskom zemljištu – Neverending story ? , Zbornik radova „Aktuelnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2019. godine
7. Tatjana Josipović, Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama – početak digitalne transformacije pravnog prometa nekretnina u Republici Hrvatskoj , Zbornik radova „Aktuelnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2019. godine
8. Mihajlo Vuković, Martin Vedriš, Đuro Vuković, Opći građanski zakonik s novelama i ostalim naknadnim propisima, Školska knjiga, Zagreb, 1955.
9. Hišam Arnautović, Blagoje Vesković, Zbirka propisa o nekretninama, Izdavači Novinsko-izdavačka organizacija Službeni list SRBiH, IGKRO „Svjetlost“ Sarajevo, Republički zavod za javnu upravu Sarajevo, Sarajevo, 1978.
10. Tatjana Josipović, Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001.
11. Meliha Povelakić, Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, Sarajevo, 2009.
12. Sadik Šehić, 112 godina Gradačackog suda (1887.-1999.), Općinski sud u Gradačcu, Gradačac, 1999.
13. Radenka Cvetić, Savremena evidencija nepokretnosti, Izdavač „3D+“ Beograd, Novi Sad, 2009.
14. III. kongres o katastru u BiH s međunarodnim sudjelovanjem 02.12.-04.12.2015. u Mostaru, Geodetsko društvo Herceg-Bosne, Stjepana Radića 3, Mostar, www.gdhh.ba
15. Slavica Krneta, Primjedbe povodom Nacrta zakona o premjeru i katastru nekretnina, Advokatura Bosne i Hercegovine, br.33-36/1983.
16. Dragoljub Simonović, Reafirmacija zemljišnih knjiga, Pravni život, Beograd, broj 10/1998.
17. Klaić B., Veliki rječnik stranih riječi, ZORA, Zagreb, 1972. godine.
18. Merdžana Škaljić, Uloga i značaj latinskog tipa notarijata u oblasti stvarnih prava u Bosni i Hercegovini, CJP Fondacija Centar za javno pravo, Sarajevo, 2014.

19. Program pravosudnog ispita (Službene novine Federacije BiH, broj 84/18)
20. Program notarskog ispita (Službene novine Federacije BiH, broj 61/02)
21. Zakon o premjeru i katastru zemljišta (Službeni list SR BiH, broj 14/78)
22. Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine (Službene novine Federacije BiH, br. 58/02, 19/03 i 54/04)
23. Zakon o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH, broj 35/05)
24. Zakon o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH, br. 66/13 i 100/13)
25. Zakon o premjeru i katastru nekretnina (Službeni list SRBiH, br. 22/84, 12/87, 26/90, 36/90 i Službeni list RBiH, br. 4/93 i 13/94) koji se primjenjuje kao federalni propis na osnovu člana IX.5.(1) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine
26. Zakon o Visokom sudskom i tužilačkom vijeću Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik BiH, br. 25/04, 93/05, 48/07 i 15/08)
27. Zakon o katastru Republike Srpske (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 60/11)
28. Zakon o sudovima u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 38/05, 22/06, 63/10, 72/10, 7/13 i 52/14)
29. Presuda Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj: U-22/16 od 06.03.2019. godine ("Službene novine Federacije BiH", broj 32/19 od 15.5.2019. godine)
30. Odluka o dopustivosti i meritumu Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj AP-4077/16 od 11.10.2018. godine, dostupna na internet stranici Ustavnog suda Bosne i Hercegovine www.ustavnisud.ba

IMPORTANCE OF PERFORMING LAND REGISTRY WORK IN THE DOMAIN OF THE JUDICIARY

Abstract

A very important and current issue from the legal point of view (legal security, efficiency, etc.), is whether the Federation of Bosnia and Herzegovina will leave the judicial concept of land administration and transfer it into the jurisdiction of the executive branch?

Namely, in searching for an answer a numerous discussions were led, but mostly among the geodetic profession, while the legal profession hasn't been sufficiently heard on this matter so far.

Recognising this deficiency, Federal Minister of Justice Mato Jozić has proposed, after the Draft Law on Survey and Property Registration was adopted on 23rd December 2015, public discussion to be held involving primarily legal professionals in this area (both practitioners and theoreticians).

Therefore this paper is a contribution to the public discussion on the Draft Law on Survey and Property Registration with the aim to stress, above all, the enormous responsibility for abolishing the land registries administered by the municipal courts as independent judicial authorities.

The current situation of land records can be bridged in a way to apply computer technologies to network courts and cadastral offices in order to have a unique records on the properties based upon and within the judicial concept of the land registration and by applying the present Law on Land Registries in the Federation of Bosnia and Herzegovina.

Key words: *land registry, cadastre, unique property records, networking, digitalization.*