

# ULOGA I ZNAČAJ SUDIONIKA U POSTUPKU USPOSTAVE I ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Brkić Dijana

*Notar sa službenim sjedištem u Doboju (e-mail: notar.dijanabrkić@gmail.com)*

## **Sažetak**

*Naslanjajući se na temu svog ranijeg članka koji je govorio o razlozima za uspostavu i zamjenu zemljišne knjige, kao nužnost otvara se tema uloge svih sudionika u postupku uspostave i zamjene zemljišne knjige, formiranju jedinstvene evidencije nekretnina i jačanju značaja evidencija nekretnine u našem svakodnevnom radu i životu.*

*Kroz ovaj članak daje se prikaz pravnih aspekata ovog problema, kako kroz nadležnost i osnov za postupanje utvrđene pozitivnim propisima, tako i kroz one suštinske aspekte koji proizilaze iz prakse. Kroz primjere iz prakse naše države, ali i prakse susjednih država, kroz ovu temu predstavljeni su različiti aspekti pristupa rješavanju ovih problema, ali i rezultati koji proizilaze iz istih. Poseban osvrt je dat na rad organa koji direktno učestvuju u navedenim postupcima, prije svega službama za katastar, urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove, pravobranilaštvima, sudovima, kao i uloga i značaj advokata, notara i drugih lica.*

*Svrha ovog rada je da ukaže na pozitivne i negativne rezultate učešća svih sudionika u postupcima uspostave/zamjene zemljišne knjige i uspostave jedinstvene evidencije nekretnina i jačanja pravne sigurnosti.*

**Ključne riječi:** *sudionici postupka, zakoni, građani, stručna lica, iskorištenost potencijala.*

## **1. 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 zatim i svi oni koji na bilo koji način imaju ulogu u bilo kojoj fazi postupka u kome se određena prava utvrđuju ili ukidaju. Svaka osoba koja podnese zahtjev ili uputi dopis nadležnim organima može to učiniti samostalno ili uz pomoć lica koje je zastupa u tom postupku, bilo to stručno lice - advokat, zakonski zastupnik ili srodnik. 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 ponekad 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.

Projektne sporazum između Federacije Bosne i Hercegovine i Međunarodne asocijacije za razvoj je potpisan u Sarajevu 17.07.2013.godine, a Supsidijarni sporazum (Projekat registracije nekretnina) između Bosne i Hercegovine i Federacije BiH je potpisan 21.08.2013.godine. Sporazum o finansiranju između Bosne i Hercegovine i Međunarodne asocijacije za razvoj kao i Projektne pojedinačni sporazumi Federacije BiH i Republike Srpske sa Međunarodnom asocijacijom za razvoj su 23.09.2013. godine proglašeni efektivnim. Projekat registracije nekretnina predstavlja nastavak Projekta registracije zemljišta koji je uspješno implementiran u periodu april 2007-juni 2012.godine. Ciljevi Projekata su efikasna zemljišna administracija, ekonomski i društveni razvoj, održivo tržište nekretnina, ali i pristupanje Bosne i Hercegovine Evropskoj Uniji.

Projektne cilj je svakako i učiniti sistem zemljišne administracije efikasnijim, sigurnijim i pouzdanijim. Ključne aktivnosti na usaglašavanju podataka o nekretninama između zemljišne knjige i katastra se provode u 55 općina i gradova i 24 općinska suda u Federaciji BiH. Prema podacima Jedinice za implementaciju Projekta, projektne aktivnostima je obuhvaćeno više od 255 katastarskih općina sa oko 850.000 parcela i oko 135.000 etažnih jedinica. Zaključno sa krajem oktobra 2018.

godine, podaci o nekretninama između katastra i zemljišne knjige su usaglašeni za 129 katastarskih općina, što predstavlja 19 katastarskih općina više u odnosu na zvanični plan i dinamiku implementacije. Što je pokazatelj opravdanosti, uspješnosti i povjerenja građana u dosadašnji proces.

## **2. ZAKONSKI OKVIR ZA USPOSTAVU/ZAMJENU ZEMLJIŠNE KNJIGE**

U Bosni i Hercegovini se, u skladu sa važećim propisima, provode postupci uspostave i zamjene zemljišne knjige kao i postupci izlaganja nepokretnosti, a koji zakonski okvir pronalaze u velikom broju odredbi Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine (Sl. nov. FBiH, br. 58/02, 19/03, 54/04 i 32/19), Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske (Sl. gl. RS 6/12, 110/16, 22/18, odluka US 62/18), kao i drugim zakonima i podzakonskim aktima koji ih prate.

Ono na što posebno dajem osvrt u ovom članku, a što je osnova za Projekte koji se provode u Federaciji Bosne i Hercegovine, je Poglavlje VIII Zakona o zemljišnim knjigama FBiH koje definiše Novo uspostavljanje, zamjenu i postupak uspostavljanja zemljišne knjige. Pa tako, odredba člana 65. ovog Zakona propisuje da novo uspostavljanje i zamjenu, kao i provođenje postupka uspostavljanja zemljišnih knjiga, vrši mjesno nadležni sud. Ne manje bitna je i odredba člana 94. istog Zakona koja kaže da Knjiga položenih ugovora uspostavljena na osnovu propisa kojima je regulirano obrazovanje i vođenje ove knjige ostaje na snazi dok se ne ispune pretpostavke za upis vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u skladu sa ovim zakonom, što jasno pokazuje da je Zakonom planirano da se sve nepokretnosti upišu u jedinstvenu evidenciju zemljišne knjige.

Ako imamo u vidu da su sudovi zemljišne knjige vodili na različite načine i u različitoj formi jasna nam je namjera zakonodavca jer smo tako do sada imali knjige položenih ugovora za stanove, garaže i poslovne prostore nastale kao evidenciju nekretnina u postupku otkupa stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, knjige etažnog vlasništva, knjige položenih ugovora u kojima su se samo numerisale i ulagale promjene i pravni osnovi sticanja i prenosa prava, ali i mnoge druge evidencije koje su svaki sud i nadležna služba vodili na svoj način, bez ikakve sistematike i unificiranog modela upisa. Ista situacija je bila i sa evidencijom katastra koja je u organima uprave vođena na različite načine.

Postupak uspostave i zamjene zemljišne knjige predstavlja jedan prirodan tok u razvoju ekonomske svijesti prije svega, ali i potrebe da se na funkcionalan i zakonit način prevaziđu problemi sa kojima smo se predugo suočavali, a koji su bili kočnica bržem ekonomskom razvoju države i pokazatelj neuređenosti našeg pravnog sistema.

Nakon što je konačno prepoznat ovaj problem, krenulo se u realizaciju Projekata kroz finansijsku, materijalnu i moralnu pomoć i potporu od strane međunarodnih organizacija, koje su daleko prije nas prepoznale značaj ove teme.

Usljedio je proces, koji na svu sreću još uvijek traje, najprije kroz Projekat registracije zemljišta, a kasnije i Projekat registracije nekretnina koje cijelo vrijeme, kroz kreditna sredstva, prati i podržava Svjetska Banka. Postupajući po Zakonima koje smo već imali, započeti su procesi koji su sigurno „epohalnog“ karaktera i čija će se važnost i značaj tek pokazati.

Postupak se provodi pred općinskim organima uprave i općinskim sudovima u F BiH, odnosno pred službama za katastar, urbanizam i imovinsko pravne poslove i zemljišnoknjižnim uredima po važećim propisima, sa namjerom i težnjom da se usklade evidencije nekretnina i unificiraju upisi. U prilog tome ide i Uredba o izlaganju na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta u Federaciji Bosne i Hercegovine (Sl. nov. FBiH 92/16) koja u članu 92. (Postupanje po završetku zamjene/uspostave zemljišne knjige) propisuje da kada općinski sud završi zamjenu/uspostavu zemljišne knjige za cijelu katastarsku općinu po novom premjeru, dužan je u roku od 15 dana od dana završetka postupka, o toj činjenici pismenim putem obavijestiti katastarsku službu jedinice lokalne samouprave. Katastarska služba je po prijemu obavijesti dužna da po službenoj dužnosti usaglasí podatke Baze podataka katastra nekretnina s podacima iz Baze podataka zemljišne knjige, na način da će u obje evidencije zadržati postojeće podatke o nekretninama, a iz BPZK preuzeti podatke o nositeljima prava na nekretninama.

Isto tako, važno je samo napomenuti da se podaci katastra već u početnoj fazi ovog postupka preuzimaju u evidenciju zemljišne knjige, a što bi svakako primjenjujući ove propise dovelo do identičnih upisa, i opisa nekretnina te upisanih prava na njima.

### **3. 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. Pa tako Zakon 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. Između ostalog, mogu se upotrijebiti slijedeći dokazi: kopija aktuelnog katastarskog plana, elaborat novog premjera, podaci o osobama za koje se na osnovu postojećih podataka pretpostavlja da su oni nosioci prava, podaci iz zemljišne knjige, stari katastarski planovi i operati, sudske odluke i odluke drugih organa o pravima na nekretninama, neizvršene odluke agrarnih komisija koje za predmet imaju nekretnine, podaci o pravima utvrđenim u postupku komasacije, pravosnažne odluke nadležnih organa, zaključeni ugovori i druge isprave koje mogu poslužiti kao osnova za upis, podaci katastarskih operata koji odgovaraju stvarnom stanju, saslušanja svjedoka, posljednje stvarno stanje posjeda, izjave stranaka i slične informacije, odluke Komisije za imovinske zahtjeve izbjeglica i raseljenih osoba, kao i druge isprave i dokazi.

### **4. KO SVE MOŽE PODNIJETI ZAHTJEV**

Zahtjev za uspostavu/zamjenu zemljišne knjige može kao zainteresovano lice podnijeti svako poslovno sposobno fizičko ili pravno lice pojedinačno, ali se može raditi i o sistemskoj uspostavi pa tako Zakon u članu 66. propisuje da se novo uspostavljanje zemljišnoknjižnog uložka vrši po službenoj dužnosti ili na zahtjev zainteresirane osobe. Kad treba da se uspostavi novi zemljišnoknjižni uložak tada će zemljišnoknjižni ured zatražiti od općinskog organa za upravu koji vodi katastar dostavu ovjerenog izvoda iz katastra.

### **5. POSTUPANJE PO ZAHTJEVU**

Po zahtjevu postupaju zemljišnoknjižni referenti u Općinskim sudovima koji nakon zaprimanja i evidentiranja zahtjeva ispituju njegovu osnovanost, utvrđuju da li se isti treba dopunjavati ili je dostavljena sva potrebna dokazna dokumentacija te da li je zahtjev podnijela ovlaštena osoba.

Kada utvrdi sve pravnorelevantne činjenice, zemljišnoknjižni referent po Zakonom propisanoj proceduri postupa po podnesenom zahtjevu. Kod sistemske uspostave, nakon isteka rokova za prijavu prava, pristupa se rješavanju podnesenog zahtjeva i donosi odluka. Kod pojedinačne uspostave, zemljišnoknjižni referent priprema i oglašava pojedinačnu najavu, poziva zainteresovana lica da prijave svoja prava na predmetnim nekretninama te po isteku rokova za prijavu prava pristupa rješavanju konkretnog predmeta. Zadatak referenta, a i njegova obaveza je da uputi stranku u navedene procedure, pojasni sam proces i na taj način i sebi olakša postupanje po zahtjevu. Za donošenje ispravne odluke bitna je svaka informacija kod utvrđivanja činjenica, radi čega je prvenstveno od strane Zakonodavca data mogućnost da i izjave stranaka budu dokazna dokumentacija što u konačnici opredjeljuje referenta da odluči o tome koji je to pravni osnov na osnovu kojeg utvrđuje pravo i koje će odredbe zakona biti potrebno primijeniti kod utvrđivanja prava. Zbog svega navedenog bitno je da referenti koji postupaju u ovim predmetima budu stručni, da znaju prepoznati valjan pravni osnov, da posjeduju adekvatno znanje i da mogu na ispravan način primijeniti sve zakonske osnove te u konačnici donijeti kvalitetno i utemeljeno rješenje.

## 6. NADLEŽNOSTI SUDIONIKA U POSTUPKU

Osim zemljišnoknjižnih referenata koji postupaju u zemljišnoknjižnim uredima i koje sam namjerno izdvojila kao posebnu kategoriju sudionika u postupku, nužno je naglasiti i značaj svih ostalih lica koja se kao sudionici pojavljuju u postupku uspostave i zamjene zemljišne knjige.

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 prakse i zakonskih okvira proizilazi da su to evidencije koje se trebaju međusobno pratiti, jer temelj za dalje utvrđivanje prava na nekretninama čini sama evidencija nekretnina koju svakako neko mora precizno i tačno utvrditi i opisati, a to upravo rade nadležne službe za katastar. Bez tačnih podataka o nekretninama ne možemo niti pristupiti utvrđivanju bilo kakvih prava na njima. Dakle, 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“.

Kao sudionici u postupku uspostave i zamjene zemljišne knjige pojavljuju se, prije svega, sami 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.

U postupcima uspostave i zamjene zemljišne knjige značajnu ulogu svakako imaju i pravobranitelji koji u skladu sa svojim zakonskim ovlaštenjima postupaju na nivou države, entiteta, kantona ili jedinica lokalne samouprave. Zakon o pravobranilaštvu Bosne i Hercegovine, Zakon o federalnom pravobranilaštvu/pravobraniteljstvu i Zakon o pravobranilaštvu Republike Srpske, Zakon o pravobranilaštvu Brčko distrikta BiH, kao i kantonalni zakoni o pravobranilaštvu, propisuju nadležnost pravobranilaštava koja se odnosi na pružanje pravne zaštite imovine i imovinskih interesa onog nivoa vlasti koji je po zakonu pravobranilaštvo ovlašteno da zastupa. Pravobranilaštvo BiH vrši poslove pravnog savjetovanja i zakonskog zastupanja Bosne i Hercegovine pred sudovima i drugim organima u Bosni i Hercegovini i inostranstvu, kao i poslove pravne zaštite imovine i imovinskih interesa države, njenih institucija i drugih organizacija koje se finansiraju iz budžeta institucija Bosne i Hercegovine. Ista situacija je i sa pravobranilaštvima entiteta, kantona i jedinica lokalne samouprave, jer se nadležnost pravobranilaštva prije svega odnosi na pružanje pravne zaštite imovine i imovinskih interesa, a što je u postupcima uspostave i zamjene zemljišne knjige posebno značajno.

Advokati u postupcima uspostave i zamjene zemljišne knjige postupaju po Zakonu o advokaturi Federacije Bosne i Hercegovine, Zakonu o advokaturi Republike Srpske te Zakonu o advokaturi Brčko Distrikta i pojavljuju se kao punomoćnici podnosilaca zahtjeva, zainteresovanih lica ili žalitelja. Advokatska djelatnost, između ostalog, obuhvata: davanje pravnih savjeta, sastavljanje različitih podnesaka, sastavljanje raznih isprava, zastupanje stranaka u postupcima pred sudovima, drugim državnim organima, arbitražama te pravnim osobama, odbranu i zastupanje okrivljenog u krivičnom, prekršajnom i drugim postupcima u kojima se odlučuje o odgovornosti fizičkih i pravnih osoba, ali i pružanju drugih oblika pravne pomoći fizičkim i pravnim osobama kako bi se zaštitila njihova prava i interesi. Profesionalnu advokatsku djelatnost vrše advokati pojedinci, a u svrhu zajedničkog vršenja profesije mogu formirati zajedničku advokatsku kancelariju i advokatsko društvo te tako učestvovati kao sudionici i u postupcima uspostave i zamjene zemljišne knjige. Posebno je značajno pružanje pravne pomoći strankama u ovim postupcima, a ona podrazumjeva: davanje usmenih i pismenih pravnih savjeta i mišljenja, sastavljanje tužbi, prijedloga i drugih inicijalnih podnesaka, zahtjeva, molbi, pravnih lijekova i drugih podnesaka te obavljanje drugih poslova pravne pomoći u ime i za račun domaćeg ili stranog fizičkog ili pravnog lica, na osnovu kojih se ostvaruju prava, štite slobode i drugi interesi zainteresovanih lica.

Notari u svom radu, a tako i u postupcima uspostave i zamjene zemljišne knjige, postupaju u granicama svojih ovlaštenja po zakonima o notarima na nivou entiteta, Zakonu o notarima Federacije Bosne i Hercegovine i Zakonu o notarima Republike Srpske. Služba notara je javna služba koju

obavljaju notari, koji su samostalni i nezavisni nosioci te službe. Notarske isprave su javne isprave i važe kod svih organa vlasti, pravnih lica i drugih institucija nezavisno od toga od kojeg su notara izdate. Notarski obrađene isprave koje je notar sačinio u granicama svojih službenih ovlaštenja u propisanoj formi imaju punu dokaznu snagu javne isprave o izjavama datim pred notarom. Pravni poslovi koji za svoju pravnu valjanost zahtijevaju notarsku obradu isprava odnose se na: pravne poslove o regulisanju imovinskih odnosa između bračnih drugova, kao i između lica koja žive u vanbračnoj životnoj zajednici, raspolaganja imovinom maloljetnih i poslovno nesposobnih lica, pravne poslove čiji je predmet prijenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama, osnivačka akta privrednih društava, i dr. Notarskoj obradi ne podliježu pravni poslovi koje međusobno zaključuju entiteti, kantoni i jedinice lokalne samouprave, kao i ugovori između jedinica lokalne samouprave, čiji je predmet sticanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava i osnivački akti privrednih društava, ako je osnivač entitet, kanton ili jedinica lokalne samouprave. Ukoliko su stranke ugovorom ili po drugoj notarskoj ispravi ovlastile notara da može u ime njih izvršiti određene radnje, kao što je zahtjev za upis prava vlasništva i drugih stvarnih prava i slično, takve radnje će notar izvršiti u granicama ovlaštenja iz notarske isprave, bez izdavanja posebne punomoći.

## **7. ZNAČAJ SUDIONIKA U POSTUPKU**

Odrađen broj građana, suočen sa neažurnim stanjem u vlasničkim evidencijama podnosio je pojedinačne zahtjeve za uspostavu zemljišnoknjižnih uložaka. Visoki predstavnik za Bosnu i Hercegovinu, koristeći se ovlastima iz člana V Aneksa 10. Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini, 21.10.2002. godine donio je Odluke o nametanju Zakona o zemljišnim knjigama za oba entiteta u Bosni i Hercegovini i tako ponudio rješenja za prevazilaženje ovakvih situacija. Građani suočeni sa problemom neusklađenih podataka o nekretninama bili su u potrebi da na neki način sami dođu do toga da njihov posjed nad nekretninom 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 vlasničkih prava. 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. FBiH 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. 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. Na taj način stvarajući mogućnost da svaki vlasnik i posjednik nekretnine postane i knjižni vlasnik i bude upisan u evidenciju zemljišne knjige kako bi sa svojom nekretninom mogao raspolagati u punom obimu svojih prava.

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 da i građani shvate koliko je ovo značajno 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 uložka obaveza 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. Zbog svega toga je od velikog značaja odaziv i učešće građana u ovoj proceduri i utvrđivanju stvarnog stanja.

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 upotrebni cjelina, jer sve to je baza za utvrđivanje prava na tim istim nekretninama.

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.

Trebala bi nas svakako obradovati i Odluka o usvajanju Strategije informacijske i komunikacijske tehnologije zemljišne knjige i katastra nekretnina/zemljišta Federacije Bosne i Hercegovine za period 2019-2029. godine, izrađena u sklopu implementacije Projekta registracije nekretnina, koji se financira kreditnim sredstvima Svjetske banke, gdje je naglasak stavljen na unapređenje razmjene podataka između zemljišnoknjižnog i katastarskog informacijskog sistema, omogućavanje razmjene podataka sa drugim javnim registrima (registar ličnih podataka građana, registar poslovnih subjekata, adresni registar i sl.), implementaciju novih elektronskih usluga, poboljšanje kvalitete podataka katastra i zemljišne knjige, kao i poboljšanje i eventualno redizajniranje postojećeg zemljišnoknjižnog i informacijskog sistema katastra nekretnina/zemljišta u jedan jedinstveni sistem, što bi svakako trebalo da olakša i uposlenicima, ali i korisnicima usluga da se dođu do tačnih podataka.

Pravobranilaštva, na svim nivoima, apsolutno moraju biti više involvirana u cjelokupni postupak. Iz dosadašnje prakse kroz Projekte uočeni su u velikoj mjeri problemi vezani za nedovoljnu zainteresovanost pravobranilaca za postupke uspostave i zamjene zemljišne knjige. Kroz ovu temu, a praveći paralelu sa ulogom pravobranilaca, ne može a da se ne nametne pitanje i odredbe člana 361. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine po kojoj su pravobranilaštva bila ta koja su ovlaštena i imala obavezu 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 Projekte preuzmu podaci o nekretninama u vlasništvu države, entiteta ili jedinica lokalne samouprave jer iste i nisu još uvijek upisane na svoje titulare. U daljem nastavku Projekta, ali i u svim do sada otvorenim i započetim postupcima, potrebno je animirati pravobranioce kao neposredne i zakonima ovlaštene nosioce svojih funkcija da se uključe u postupke upisa prava na nekretninama i u okviru svojih nadležnosti zaštite interese i imovinska prava onih čija su prava i obaveze dužni da štite.

Advokati kao stručna lica u postupcima uspostave i zamjene zemljišne knjige vrlo malo su se pojavljivali, osim 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 vlasničkopravnim tužbama. Upravo suprotno tom mišljenju, 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 nekih 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 u svojim postupanjima također uveliko mogu doprinijeti tome da se predmeti u zemljišnoknjižnim uredima završavaju brže i kvalitetnije. Notar koji uobziri podatke katastra i zemljišne knjige te na pravilan način identifikuje datu situaciju, kroz svoje isprave daje ispravne i osnovane naloge za uknjižbu u zemljišnoknjižnom uredu i stranku pouči njihovim pravima i mogućnostima, uveliko doprinosi tome da se veći broj predmeta uspješno realizuje. „Uloga notara u pravnom sistemu je sastavljanje notarski obrađenih isprava koje u sudskom postupku imaju dokaznu snagu na osnovu pretpostavke autentičnosti sadržaja. Pored ove osnovne funkcije notara, on ima ulogu i pravnog savjetnika koji je obavezan da nepristrano djeluje u interesu svih stranaka u notarskom poslu. Podučavanjem stranaka notar dodatno rasterećuje sudove i organe uprave, podiže pravnu kulturu, razumijevanje „jezika“ zakona u smislu da opšti javni interes jeste da svi građani razumiju vladavinu prava.“ (Medić 2018.)

Iz navedenog razloga, notari nikako ne smiju zaboraviti svoju ulogu u postupcima uspostave i zamjene zemljišne knjige i prilikom sačinjavanja isprava ne smiju zanemariti činjenicu da će baš ta isprava koju sačinjavaju predstavljati pravni osnov za uknjižbu prava.

## 8. ZAKLJUČAK

Gledajući sa druge strane, moramo biti svjesni koliki je broj otvorenih predmeta i započetih postupaka pred nadležnim sudovima i ukoliko se u punom kapacitetu ne uključimo u ove postupke, a okončaju se ili vremenski ograniče mogućnosti za finansiranje privremenih referenata koji postupaju u ovim predmetima, koliki 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.

Kroz navedeno je vidljivo da nam je, kao posrednim ili neposrednim sudionicima u postupku uspostave i zamjene zemljišne knjige, data mogućnost, kako kroz zakonske okvire tako i kroz Projekte koji obezbjeđuju uslove i sredstva, da svi kroz svoje nadležnosti, možemo ostvariti svoja prava prije svega, a zatim i kreirati tačnu evidenciju nekretnina koja je osnov za pravni i ekonomski razvoj. Jačajući institute poput instituta vlasništva jačamo sve segmente našeg života. Od zaštite prava države i državne imovine, zaštite i iskorištenosti potencijala privatne imovine, građevinskog zemljišta, do prirode i životne sredine kroz zaštitu šuma, vodnih dobara ili poljoprivrednog zemljišta. Zanimljivo je da, kroz revizije učinjenog, države partneri ovih Projekata više vode računa o rezultatima i bolje shvataju značaj svega ovoga od nas samih. Možda bismo se trebali zapitati zašto nam se stalno određuju rokovi i postavljaju uslovi za određene zadatke i više se pozabaviti načinom kako da sačuvamo vrijednosti koje imamo i potencijale koje sami ne koristimo, a svakodnevno imamo sve gore stanje kada je u pitanju broj stanovnika, zaposlenost ili ekonomska struktura stanovništva. Možda će se desiti situacija, ukoliko se zadovoljimo postignutim i zanemarimo dalju održivost procesa, da se izgubi zainteresovanost za ove i slične Projekte koje je potrebno realizovati. Trebamo biti svjesni značaja mogućnosti koja nam je kroz ove postupke otvorena, iskoristiti sve raspoložive kapacitete, koristiti u punom obimu sredstva, za koja ne smijemo zaboraviti da su kreditna, i pokušati svi kroz svoje nadležnosti iskoristiti mogućnosti koje su nam date.

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.

## LITERATURA

1. Medić, D. (2018) Novo stvarno pravo Republike Srpske, Apeiron, Banja Luka;
2. Roić M., Fanton I., Medić V. (1999), Katastar zemljišta i zemljišna knjiga, Sveučilište u Zagrebu – Geodetski fakultet, Zagreb;
3. Šabić, S. (2010), Organizacija, pravni i materijalni položaj pravobranilaštva u FBiH, <http://www.upuf.ba/radovi/>;
4. Povelčić, M. (2014), Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu, NPR br1/2014;
5. Senjak, K. (2014), Notarijat u uporednom pravu Bosne i Hercegovine, Sl. List BiH, Sarajevo;
6. Mutapčić, Dž. (2016), Uloga i značaj gruntovnica i katastra u vezi sudskog koncepta zemljišnih knjiga u pravnom sistemu u FBiH, Zbornik radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar;
7. <https://istinomjer.ba/>, FBiH – Usaglašavanje zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka, juni 2019. godine;
8. <http://www.fgu.com.ba/bs/novosti-pregled/> Usvojena informaciono-komunikaciona strategija zemljišne knjige i katastra FBiH, juni, 2019. godine

# **THE ROLE AND SIGNIFICANCE OF PARTICIPANTS IN THE PROCEDURE OF ESTABLISHMENT/REPLACEMENT OF A LAND REGISTRY**

## ***Abstract***

*Reflecting on the subject of my earlier article about the reasons for establishment and replacement of a land registry, it becomes necessary to introduce the subject on the role of all participants in the procedure of establishment and replacement of a land registry, forming a unique register of real estate and strengthening the significance of registers of real estate in our daily life and work.*

*This article provides an overview of this problem, through jurisdiction and basis for acting under positive regulations, as well as through the core aspects that result from practice. Though this subject, examples of practice from our country, as well as the neighboring countries, present various aspects of approach to problem solving and the results that derive from them. Special attention is given to the work of the bodies that are directly included in the mentioned procedures, first and foremost, land registry offices, cadaster administration, courts, attorney's offices, including the role and significance of lawyers, notaries public and other individuals.*

*The aim of this paper is to reveal all positive and negative results of the involvement of all participants in the procedure of establishing/replacing a land registry and establishing a unique register of real estate and strengthening legal security.*

***Key words:*** *participants in the procedure, laws, citizens, experts, potential utilization.*