

POSTUPAK USPOSTAVE I ZAMJENE ZEMLJIŠNE KNJIGE - NAUČENE LEKCIJE

Dino Aličić

Šef Zemljišno-knjižnog odjeljenja Općinskog suda u Zavidovićima, (e-mail: 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. Početak primjene važećeg Zakona o zemljišnim knjigama, zatekao je zemljišne knjige u dva osnovna stanja koja se ogledaju u tome da zemljišna knjiga nije ažurirana (nisu usklađeni faktičko i pravno stanje), tamo gdje postoji ili uopće ne postoji, uništena je, nestala ili oštećena i sl. Svojim odredbama važeći Zakon o zemljišnim knjigama postavlja imperativ kako za organe nadležne za vođenje zemljišne knjige, tako i za sve ostale subjekte pravnog prometa nekretninama, uspostave i zamjene zemljišne knjige koja će se u tehničkom smislu temeljiti na podacima novog katastarskogpremijera, a u pravnom smislu temeljiti na činjenici vlasnika ili najvjerojatnijeg vlasnika, uz puno uvažavanje utvrđenog pravnog režima kojem pripada svaka pojedina nekretnina. Provođenjem ovog postupka biva ispunjena zakonska obaveza vraćanja zemljišne knjige u pravni poredak ove zemlje u punom kapacitetu i tek tada bivaju ispunjene sve pretpostavke za cjelishodan postupak upisa (vođenja i održavanja) zemljišne knjige, što je osnovna nadležnostzemljišnoknjižnih ureda. Sama spoznaja da svaka nekretnina koja nije upisana u zemljišnu knjigu prema podacima novog katastarskogpremijera, mora da bude predmetom ovog postupka (uspostave i zamjene zemljišne knjige), upućuje na zaključak da se radi o jednom historijskom poduhvatu koji stoji kako pred zemljišno knjižnim uredima, tako i pred svim subjektima pravnog prometa nekretninama. Institucionalni i proceduralni okvir za ovaj poduhvat propisan je odredbama Zakona o zemljišnim knjigama FBiH. Imamo li u vidu zatečeno stanje i polazne osnove u zavisnosti od toga da li za određeno područje postoji ili ne postoji zemljišna knjiga po starom austrougarskom premjeru, o kojem pravnom režimu se radi (građevnisko, poljoprivredno, šumsko zemljište, upisi javnih dobra, Erara, opštenarodne imovine, društvenog - državnog vlasništva i sl.), zaključujemo da se sa činjenično-pravnog aspekta zemljišno knjižni uredu susreću sa bezbroj različitih polaznih situacija, koje moraju pravilno detektovati, ispravno pravno kvalifikovati, zakonito procesuirati i u konačnici pravilno zaključiti ko je vlasnik ili najvjerojatniji vlasnik nekretnine obuhvaćene postupkom uspostave i zamjene zemljišne knjige.

Upravo će se ovaj članak baviti nekim od najučestalijih ali ni malo jednostavnih polaznih situacija i osnova za postupak uspostave i zamjene zemljišne knjige, kroz pregled stečenih znanja i iskustava iz dosadnje prakse i primjene relevantnih odredbi Zakona o zemljišnim knjigama, sa osvrtom na iskustva kako iz "pojedinačne" uspostave i zamjene zemljišne knjige tako i kroz iskustva stečena implementacijom Projekta registracije nekretnina u FBiH.

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

1. UVOD

Zemljišnoknjižni postupak uspostave zemljišnoknjižnog uložka shodno odredbi čl. 88. st. 2. u vezi sa odredbom 63. Zakona o zemljišnim knjigama, provodi se ukoliko se podneseni zahtjev odnosi na nekretnine za koje na osnovu novog premijera nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama, odnosno, ukoliko je zemljišna knjiga koja je prethodno postojala, uništena.

Postupak uspostave/zamjene zemljišne knjige je postupak *sui generis*, najprije je to zemljišnoknjižni postupak, u kojem se na odgovarajući način, shodno odredbi čl. 83. Zakona o zemljišnim knjigama, primjenjuju odredbe Zakona o vanparničnom postupku, odnosno Zakona o parničnom postupku, prema tome, ovaj postupak je sudski postupak, kojeg vodi stvarno i mjesno nadležan sud (Općinski sud, prema načelu *resreissitae*).

Za nekretnine za koje je proveden postupak novog uspostavljanja zemljišnoknjižnog uložka (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 najvjerojatnijim. Prema tome, za nekretnine koje su obuhvaćene zahtjevom za uspostavu, zk. ured će provesti postupak uspostave zk. uloška, te će shodno odredbi čl. 64. Zakona o zemljišnim knjigama, radi utvrđivanja vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretnini, poduzeti provjere i istraživanja i pribaviti odgovarajuće dokaze, odnosno omogućiti i zainteresovanim strankama predlaganje i izvođenje dokaza. 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 najvjerojatniji vlasnik predmetne nekretnine.

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).

2. OSNOVNE KARAKTERISTIKE POSTUPKA

Kako je već u uvodu rečeno, postupak je suigeneris, a regulacija je sadržana u odredbama Zakona o zemljišnim knjigama i Pravilniku o postupanju u zemljišno-knjižnim stvarima. Dosadašnja iskustva u primjeni odredbi ovih pozitivnih propisa i provođenju ovih postupaka, ukazala su na zaključke najprije da su ove odredbe štire i nedovoljno razrađene za kvalitetnu, pravno-sigurnu i sveobuhvatnu tranziciju zemljišnoknjižne evidencije iz dosadašnje nesvrshodne u jednu modernu i cjelishodnu. Međutim, kao u pravilu, bolje ikakva nego nikakva evidencija, tako isto vrijedi za ovu materiju, bolje ikakav nego nikakav propis.

Pravna zajednica, i praktičari i teoretičari, stava su da je našem pravnom sistemu bio nužan jedan potpuniji i precizniji zakonski propis i cijeli set podzakonskih propisa koji će biti privremenog karaktera, a čiji cilj bi bio uspostava što kvalitetnije zemljišnoknjižne evidencije u skladu sa savremenim zahtjevima društva i društveno-ekonomskog razvoja, čija primjena bi se ograničila na određeni period do završetka uspostave zemljišne knjige i upisa svake postojeće nekretnine. Žalosno je što vlasti ove države nisu ozbiljnije pristupile ovoj problematici i nisu omogućili da se ista što kvalitetnije uredi i reguliše. Zemljišna knjiga niti se može niti bi se smjela "vječno" uspostavljati. Ovaj zaključak proizlazi i iz postojećih propisa. Zakonski imperativ je upisati nekretninu u zemljišnu knjigu prema podacima novog katastarskog premjera. Takav postupak može se provesti samo jednom, bilo da zemljišna knjiga za područje gdje leži predmetna nekretnina ne postoji (uništena je), bilo da je postojana zemljišna knjiga vođena po podacima starog katastarskog premjera a da je u međuvremenu na tom području uspostavljen katastar zemljišta (kao novi katastarski premjer). Bilo kakav naknadno nastali nesklad između podataka zemljišnoknjižne evidencije i katastarske evidencije je irelevantan sa aspekta ovih odredbi i nužno ga je otklanjati u redovnim postupcima vođenja i održavanja ovih evidencija ili redovnim sudskim postupcima.

Osim problema koje u praksi stvara nepotpuna regulacija Zakona o zemljišnim knjigama, velike probleme u praksi stvara i nepotpuna regulacija posebnih pravnih režima kao i mnogih drugih propisa stvarno-pravnog karaktera. Ova nepotpuna regulacija podrazumijeva sve moguće situacije, od toga da određeni instituti nisu dovoljno i/ili precizno regulisani do toga da određena materija nije nikako regulisana pozitivnim propisima. Sve ove karakteristike utiču na to da je posao uspostavljanja nove zemljišne knjige skopčan s nesrazmjernim teškoćama za postupajuće zemljišnoknjižne referente i vrlo često se može okarakterisati kao "akrobacija".

Kako je to zakonom regulisano, novo uspostavljanje zemljišnoknjižnog uloška vrši se po službenoj dužnosti ili na zahtjev zainteresirane osobe. U skladu sa ovom zakonskom regulacijom, praksa poznaje dva načina postupanja u ovim zemljišno knjižnim stvarima, pojedinačni pristup (po zahtjevima

stranaka) i sistemski pristup (po službenoj dužnosti na nivou jedne ili više KO). Uspostavu po zahtjevima zainteresiranih stranaka, dugo vremena provodilo je svega nekoliko sudova- zk. ureda (npr. Zavidovići, Goražde, Tešanj), od kojih je samo Tešanj bio lokalitet na kojem je postojala stara zemljišna knjiga, te je nadležni sud provodio postupke zamjene zemljišne knjige, dok su ostale lokacije u pravilu bile lokacije čije su zemljišne knjige uništene, nestale ili oštećene (najčešće usljed ratnih dejstava u nekom od prošlih ratova). Do implementacije "Projekta registracije zemljišta", nije uopće bilo primjera sistematske uspostave zemljišne knjige - zk. uložaka. Glavni razlog je finansijske prirode. Odgovarajući nivoi vlasti nisu uspjeli (možda čak ni pokušali) obezbijediti finansijska sredstva za ove poduhvate. Prvi značajniji primjeri sistematske uspostave zemljišne knjige implementirani su kroz Projekat registracije zemljište. Postupak je implementiran na nivou jedne ili više katastarske općine unutar jednog ZK ureda. Ove aktivnosti polučile su fantastične rezultate, te uvjetovale veliki zamah na ovim poslovima kroz implementaciju Projekta registracije nekretnina. Kroz aktivnosti na projektu obuhvaćeno je 255 KO u FBiH, u 55 općina i gradova, odnosno 28 općinskih sudova u FBiH.

Danas, po zahtjevima zainteresiranih stranaka, postupak uspostave zemljišne knjige provodi se za skoro sve općine u kojima su zemljišne knjige koje su prethodno postojale, uništene, a ostvarene su određene katastarsko - tehničke pretpostavke (uspostavljen katastar zemljišta). Postupak zamjene zemljišne knjige, po zahtjevima stranaka, provodi veliki broj zk. ureda, ali na nekim lokacijama još uvijek postoji otpor i otklon prema ovim procedurama.

3. SUBJEKTI U POSTUPKU I NJIHOVA ULOGA

Subjekti svakog zemljišnoknjižnog postupka su sud i stranke. Krug subjekata ovih postupka sa aspekta stranaka je jako širok, obzirom da su svi učesnici u pravnom prometu nekretninama i učesnici u postupku. Svako fizičko ili pravno lice kao mogući titular prava vlasništva i drugih stvarnih prava, je (aktivni ili potencijalni) učesnik u pravnom prometu nekretninama, a samim time i aktivni ili potencijalni učesnik u postupku uspostave ili zamjene zemljišne knjige. Prema tome, zaključujemo da je jako široki krug subjekata koji mogu i trebaju da utiču na tok i ishod zemljišnoknjižnog postupka. Na žalost, u praksi je situacija sasvim suprotna, obzirom da veoma mali krug subjekata uzima učešće u ovim postupcima. Upravo je ova karakteristika jedna od glavnih odlika dosadašnje primjene relevantnih odredbi Zakona o uspostavi i zamjeni zemljišne knjige.

Posebna problematika je izražena kod subjekata javnog prava i njihovih zastupnika, što je izrazito komplicirajuće sa aspekta službene osobe koja procesuirá određeni zk. predmet uspostave i zamjene zemljišne knjige. Za zaključak ko je vlasnik ili najvjerovatniji vlasnik nekretnine, postupajućem zk. referentu potrebni su pravno - relevantni dokazi, iz kojih se može zaključiti ko je titular kojeg stvarnog prava. 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 uložka predmetne nekretnine. Međutim, ako su fizička i pravna lica pasivna glede ovih postupaka, to uveliko usložnjava postupak i otežava procesni položaj postupajućem zk. referentu, jer je u tom slučaju reducirán samo na one dokaze koje je uspio pribaviti kroz zbirku isprava vlastitog zk. ureda ili eventualno od strane nadležne službe za katastar. Ovako nadležni postupajući organ ostaje uskraćen za veliki broj privatno pravnih isprava koje za predmet imaju stvarna prava, čime se utiče na vjerodostojnost i cjelishodnost postupka. Imajući u vidu načelo službene provjere i istraživanja činjenica i dokaza, postupajući zk. referent je u ovakvim situacijama prinuđen da sam "naslućuje" sve stvarno-pravne okolnosti konkretne nekretnine i zakonitost i pravilnost rješenja vrlo često ovisi od nekih faktora koji nisu najbitniji (iskustvo i educiranost referenta, stanje u dosadašnjim evidencijama i stečene prakse u ustanovama koje ih vode...).

Naročito je poražavajuća i zabrinjavajuća inertnost javnih pravobranitelja (skoro svih nivoa vlasti), javnih preduzeća, javnih ustanova i brojnih drugih subjekata javnog prava, za učešće i doprinos u ovim postupcima. Posebno kada imamo u vidu da ovi subjekti zastupaju državne interese, a da su najveći resursi ovih subjekata sadržani upravo u nekretninama. Dalje, vrlo često postupajući zk. referent vršeći službene provjere i istraživanja, redovnim dopisima u redovnoj korespondenciji obraća se određenim subjektima javnog prava tragajući za određenim pravno relevantnim činjenicama. Međutim, postupanje po traženjima zk. ureda, vrlo često je u domenu "dobre volje" subjekata na koje se odnosi, jer postupajući referent nema mehanizme da naredi postupanje i dostavljanje relevantnih informacija, isprava ili obavijesti. Regulacijom o službenom uspostavljanju zk. uložka, svaki postupak "na osnovu zahtjeva" prelazi u okvir službenog postupka. Neovisno o interesu trećih lica, zemljišnoknjižni uložak se mora uspostaviti po službenoj dužnosti i to po saznanju zemljišnoknjižnog suda da za postojeću nekretninu nije uspostavljen zemljišnoknjižni uložak, o čemu je stav zauzela i sudska praksa a izražen je u rješenju Kantonalnog suda u Zenici broj 04 0 Dn 004058 11 Gž od 14.06.2012.godine.

4. NAČIN POSTUPANJA U POJEDINIM VRSTAMA PREDMETA

Nemoguće je detektovati i identifikovati sve posebne i pojedine vrste predmeta sa aspekta činjeničnih i pravnih okolnosti. Isto tako nemoguće je postaviti formulu rješavanja zk predmeta uspostave i zamjene zemljišne knjige. Imajući u vidu ove konstatacije, u ovom poglavlju nastojat ćemo dati prikaz osnovnih karakteristika za neke od vrsta predmeta, najprije u zavisnosti od toga da li je zemljišna knjiga starog premjera postojana ili ne, odnosno u zavisnosti od toga koji pravni režim nekretnina proizilazi iz podataka novog premjera (katastra) a koji iz podataka starog premjera (stare zemljišne knjige).

4.1 Uspostava zemljišne knjige po novom katastarskom premjeru u situaciji kada je zemljišna knjiga starog premjera uništena, nestala ili oštećena

Činjenica je da je postupajućem zemljišnoknjižnom referentu lakše procesuirati i postupati u predmetu uspostave zemljišne knjige nego u predmetu zamjene zemljišne knjige. Međutim, u slučaju uspostave zk. uložka, za ovaj postupak možemo konstatovati da 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.

Ukoliko bilo koja od navedenih okolnosti nije postojana, ne smijemo tvrditi da se radi o laganom poslu, iako u svakom slučaju zk. ured ima pune ruke posla.

Praksa zemljišnoknjižnih ureda, u postupcima uspostave zemljišne knjige je takva da polaznu osnovu za postupak uspostave čine podaci iz nadležnog katastra o nekretninama, upisanim posjednicima i svim drugim postojećim pravno relevantnim činjenicama u vezi predmetnih nekretnina, a koje se evidentiraju u katastru. Ukoliko stanje spisa upućuje na zaključak da je posjednik iz katastra i najvjerovatniji vlasnik nekretnine, zk. ured mora biti u mogućnosti da provjeri i da se uvjeri u valjanost pravnog osnova sticanja predmetnih nekretnina od strane aktuelnog posjednika. 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). Prema tome, ne radi se ni o kakvom procesu "revizije katastra" kako se to vrlo često u katastarskim krugovima znalo kvalifikovati, već o zakonskoj obavezi zk. ureda u procesuiranju predmeta uspostave i zamjene zemljišne knjige. Ukoliko osnov sticanja i upisa posjeda u katastarskom operatu aktuelnog posjednika nije valjan pravni osnov za sticanje i upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu, u zemljišnu knjigu kao vlasnik ili nosilac drugog stvarnog prava upisat će se osoba za koju je kao posljednju u pravnom nizu sticanja prava utvrđeno da je dokazala punovažni pravni osnov sticanja stvarnog prava. Ukoliko u postupku izostane aktivnost i učešće zainteresovanih stranaka, odnosno ukoliko je saradnja između zk. ureda i katastra

loša, zk. ured će sve češće posezati za opcijom da zk. uložak konkretne nekretnine uspostavlja na osnovu posljednjeg stvarnog stanja posjeda.

4.1.1 Studija slučaja

Zainteresovane stranke sudu su podnijele zahtjev za uspostavu zk. uložka za nekretnine novog premjera u KO Kopice koje su upisane kao posjed I.I. koji je pravni sljednik H.I. Iz stanja spisa zaključeno je da je H.I. kao posjednik predmetnih nekretnina upisan uspostavom novog katastarskog aerofotogrametrijskog premjera 01.01.1970.godine (u narodu poznato kao "Avionsko snimanje"). Od strane zainteresovane osobe, u toku postupka, dostavljena je pravosnažna presuda Osnovnog suda, kojom presudom je utvrđeno da zaostavštinu iza umrle H.A.H., čine nekretnine opisane u izreci predmetne presude, a u konkretnom slučaju radi se o nekretninama koje su predmet zahtjeva za uspostavu zk. uložka, gdje između ostalog svi (tehnički) podaci o nekretninama u presudi odgovaraju sadašnjim podacima o predmetnim nekretninama (brojevi katastarskih čestica, nazivi, narav, površina). Iz obrazloženja ove presude proizilazi sljedeće: za nekretnine koje su predmet spora (a koje su ujedno i predmet ovog zahtjeva za uspostavu zk.uloška) utvrđeno je da su za života H.A.H bile u njenom vlasništvu, da istim za života nije raspolagala, da predstavljaju njenu zaostavštinu, te da tužitelji iz tog postupka polažu pravo na diobu te imovine kako zakonski nasljednici sa ostalim zakonskim nasljednicima. Za pravilno i zakonito utvrđivanje vlasnika u konkretnom slučaju mora se uzeti u obzir da u postupku avionskog snimanja kao posjednici na nekretninama upisane su osobe koje su u to vrijeme bili korisnici zemljišta, a u tom postupku nisu utvrđivana stvarna prava na nekretninama. Prema tome, H.I. je u vrijeme avio-snimanja bio samo korisnik predmetnih nekretnina i tu činjenicu je iskoristio te se na osnovu iste upisao u katastarske evidencije kao posjednik nekretnina, međutim, u svakom slučaju nije se mogao smatrati vlasnikom istih. Nakon njegove smrti, njegovi nasljednici su kroz ostavinski postupak stekli pravo posjeda na predmetnim nekretninama. Međutim, imajući u vidu sadržaj prava prednika i pravno načelo da "ne možeš na drugog prenijeti više prava nego ih sam imaš" to zaključujemo da niti njegovi nasljednici nisu stekli pravo vlasništva na predmetnim nekretninama, te su samo upisani u katastarskim evidencijama kao posjednici istih sa istim sadržajem ovlaštenja i obimom prava koje je imao i njihov pravni prednik, što u svakom slučaju nije pravo vlasništva. Iza H.A.H. ostavinski postupak nikada nije pravosnažno okončan. Imajući u vidu ovu činjenicu kao i činjenice koje proizilaze iz pravosnažne presude suda, zaključujemo da je jedini poznati samim time i posljednji poznati vlasnik predmetnih nekretnina upravo H.A.H., te je u konkretnom slučaju jedino pravilno rješenje bilo je upis vlasništva u korist H.A.H.

4.2 Uspostava/zamjena zemljišne knjige po novom katastarskom premjeru u situaciji kada postoji zemljišna knjiga starog premjera

Postojanje zemljišne knjige starog premjera, u svakom slučaju usložnjava postupak uspostave i zamjene zemljišne knjige po podacima novog katastarskog premjera. U ovom slučaju, zk. ured po službenoj dužnosti mora voditi računa o podacima sadržanim u staroj zemljišnoj knjizi. Pod podacima podrazumijevamo pravni režim, prava, lične podatke upisanih osoba i sve druge relevantne upise postojane u zemljišnoj knjizi. U slučaju postojanja zemljišne knjige starog premjera, predmete možemo svrstati u dvije osnovne grupe u zavisnosti od toga da li se radi o pravnom režimu privatnog vlasništva ili pravnom režimu nekog od oblika javnog-državnog vlasništva. S tim u vezi razlikujemo i dva načina postupanja u ovim predmetima.

Ukoliko se radi o nekretninama koje su i po podacima novog premjera (po podacima katastra) i po podacima starog katastarskog premjera (po podacima zemljišne knjige) u pravnom režimu privatnog vlasništva, postupanje u ovim predmetima je vrlo slično postupanju opisanom u poglavlju 4.1. ovog članka, pod pretpostavkom da se iz perspektive starog premjera radi o najviše zastupljenoj situaciji, tj. da je upis u zemljišnoj knjizi starog premjera neažuran (netačan). Neažurnost treba da podrazumijeva i vremenski aspekt i činjenični i pravni aspekt kao i tehnički aspekt. Što je stanje upisa u zemljišnoj

knjizi ažurnije iz bilo kojeg aspekta, to je postupanje u konkretnom predmetu složenije. Najsloženije predmete imamo u situaciji direktne kolizije prava i upisa iz zemljišne knjige sa pravima i upisima iz katastra. Npr. misli se na situacije kada je osoba A upisana u zemljišnoj knjizi sa 1/1 a osoba B je upisana u katastarskom operatu sa 1/1, gdje su oba upisa relativno novijeg datuma, iza oba stoji valjan pravni osnov, a ne radi se o pravnom slijedu sticanja između te dvije osobe. U takvim slučajevima, zk. ured je prinuđen da radi pravilnog zaključivanja i pravilnog i zakonitog rješenja, iskoristi sva raspoloživa dokazna sredstva i raspoložive dokaze, pa čak i zakaže ročište, sasluša svjedoke, izvrši uviđaj, naloži vještačenje itd.

Međutim, ukoliko se radi o nekretninama koje su po podacima novog premjera (po podacima katastra) posjed fizičkih ili pravnih lica privatnog prava a po podacima starog katastarskog premjera (po podacima zemljišne knjige) te nekretnine su u pravnom režimu državnog ili nekog drugog oblika javnog vlasništva, postupanje u tim nekretninama je znatno složenije. Ovdje, postupajući zk. referent po službenoj dužnosti mora da vodi računa kako o pravnom režimu iz gruntnice tako i o imperativnim propisima koji ga uređuju. Prvi bitan korak je precizno detektovati o kojem se pravnom režimu radi, da li je u pitanju nekretnina državnog vlasništva koja je u režimu državnih šuma ili šumskog zemljišta, poljoprivrednog zemljišta, građevinskog zemljišta, javno dobro i sl. Kvalifikacija pravnog režima može se utvrditi iz podataka i upisa u zemljišnoj knjizi, ali ako isti nisu dostatni, najsigurniji način kvalifikacije nekretnina je uzkonsultiranje prostorno planske dokumentacije obzirom da se namjena nekretnina određuje prostorno planskom dokumentacijom. Konkretno će namjena zemljišta koje je u državnom vlasništvu odrediti i pravni režim predmetnih nekretnina. Nakon što je utvrđen pravni režim, dalji način postupanja ovisi od toga da li je propis predvidio mogućnost sticanja prava vlasništva putem dosjelnosti na nekretninama iz konkretnog pravnog režima. Ukoliko se utvrdi da se radi o nekretninama koje predstavljaju državne šume i šumsko zemljište, ili državno poljoprivredno zemljište ili javna dobra, moramo biti svjesni činjenice da se na nekretninama iz ovog pravnog režima ne može steći pravo vlasništva putem dosjelnosti. Ovdje zaključujemo da se u konkretnim predmetima radi o klasičnim uzurpacijama (samovlasno zauzimanje nekretnina u državnom vlasništvu od strane aktuelnog posjednika ili njegovog pravnog prednika). Za utvrđivanje vlasnika nekretnina u ovim predmetima i upis prava u zemljišnu knjigu, imperativ je po službenoj dužnosti provjeriti da li je za predmetne nekretnine u međuvremenu proveden postupak raspravljanja uzurpacije, odnosno da li je aktuelni posjednik ili njegov pravni prednik ostvario valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva, a to je odluka nadležnog državnog organa (npr. rješenje o priznanju prava vlasništva na uzurpiranom zemljištu). Ukoliko konkretna uzurpacija nije priznata u vlasništvo posjedniku ili njegovom pravnom predniku, upis prava vlasništva u korist posjednika bio bi nezakonit, tj. protivan prinudnim propisima.

4.2.1 Studija slučaja

U zemljišno knjižnom predmetu uspostave/zamjene zemljišne knjige, nakon objave najave uspostavljanja zemljišne knjige za nekretninu koja leži u KO M. na kojoj je kao posjednik upisana K.E. sa dijelom od 1/1, a prema podacima zemljišne knjige po starom premjeru, između ostalih, kao suvlasnik sa dijelom od 1/3 upisana je T.V., zahtjev za upis prava vlasništva podnijele su i posjednica iz katastra i jedna od suvlasnika iz zemljišne knjige. U svrhu utvrđivanja pravno relevantnih činjenica, a radi okončanja postupka, naročito iz razloga što su se za učešće u postupku prijavile dvije stranke sa suprotnim interesima i zahtjevima, ZK ured je odlučio da u konkretnoj zemljišnoj knjižnoj stvari održi ročište na koje je pozvao zainteresovane stranke koje su prijavile određena prava u vezi sa nekretninama za koje se uspostavlja zemljišno knjižni uložak, a kako bi strankama bila data mogućnost da sudu predložizvođenje svih dokaza za koje smatraju da su potrebni za dokazivanje svojih navoda, odnosno kako bi stranke bile upoznate sa navodima, zahtjevima i dokazima suprotne strane, kao i svim dokazima koje je sud pribavio po službenoj dužnosti u toku postupka. U postupku službene provjere i istraživanja činjenica relevantnih za postupanje u ZK predmetima uspostave z.k. ul., koji je propisan odredbama iz člana 64. Zakona o zemljišnim knjigama („Sl. Novine Federacije

Bosne i Hercegovine“, broj 19/03 i 54/04) pravilno je uzeti u obzir postojeće, a ne buduće stanje. Uzimaju se u obzir postojeći podaci i upisi, a ne neke buduće još sporne i neutvrđene činjenice i prava, kao što bi to eventualno bilo pravo vlasništva/suvlasništva koje bi možda neka zainteresirana stranka mogla ishoditi u parničnom postupku. Pored navedenog, svaka promjena, koja se dogodi nakon uspostave zemljišno knjižnog uloška, na primjer ishodi se presuda kao osnov za uknjižbu vlasništva/suvlasništva na predmetnim nekretninama, daje mogućnostpromjene upisa provođenjem konkretnog pravnog osnova. Iz svih izvedenih dokaza, kako materijalnih dokaza tako i iz iskaza saslušanih svjedoka, proizilazi da su K.E. i njeni pravni prednici vršili faktičku vlast na predmetnim nekretninama (porodična kuća i okućnica), najkasnije od 1960.godine, slijedom kojeg zaključka je sud, a shodno odredbi čl. 69. st. 1. u vezi sa odredbom čl. 64. st.1. tačka. 2., 3., 6., 11. i 12. ZZK FBiH i odredbom čl. 89. istog Zakona, zaključio da su nekretnine iz izreke vlasništvo K.E., odnosno u svakom slučaju najvjerovatnije vlasništvo imenovane, na osnovu čega je i odlučeno kao u stavu I izreke ovog rješenja kada je u pitanju formulacija titulara kao u B vlasničkom listu novouspostavljenog zemljišnoknjižnog uloška broj XXXX KO M.

4.3. Stranačka legitimacija

Kao je to već ranije rečeno, vrlo je osjetljiva problematika koja se tiče učešća stranaka u ovim postupcima. Ovu problematiku, radi zakonitog i pravilnog postupanja, nužno je sagledati iz procesno pravnog aspekta. Zemljišnoknjižni ured će, kako to predviđa odredba čl. 88. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama, provesti postupak uspostave u skladu sa članovima od 63. do 69. Zakona o zemljišnim knjigama (“Sl. Novine FBiH” br. 19/03 i 54/04) i u skladu sa odredbama Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima (“Sl. Novine. FBiH” br. 5/03), te javnim objavljivanjem najaviti da predstoji uspostavljanje zk. uloška. Najava uspostave i zamjena zemljišne knjige treba da bude objavljena u Službenom glasniku BiH, Službenim novinama Federacije BiH, u dva dnevna lista koja su dostupna u cijeloj Bosni i Hercegovini i na oglasnoj ploči suda, a preporučljivo je da bude objavljena i na oglasnoj ploči općine, lokalnom elektronskom mediju, i na mjestima uobičajenim za oglašavanje u predmetnim katastarskim općinama. Ovom najavom se pozivaju sva lica koja polažu pravo vlasništva ili neko drugo pravo na predmetnim nekretninama da svoje pravo prijave u roku od 60 dana od dana najave podneskom u dva primjerka i da podnesu dokaze za isto. Svaka osoba koja ne podnese zahtjev za uspostavu, prijavu prava ili ne izjavi neki od prigovora na uspostavu, odnosno svaka osoba koja nije na bilo koji način zahtijevala učešće u postupku niti iskazala interes da učestvuje u postupku uspostave zk.uloška, samim tim nije stekla ni svojstvo zainteresirane stranke - stranke u postupku. Svaka od ovih osoba svoja prava kasnije može ostvariti u redovnom sudskom postupku.

5. ZAKLJUČAK

Opšte je poznata činjenica da pravni odnosi evidentirani u zemljišnoj knjizi ne odgovaraju vanknjižnim pravnim odnosima (zbog promjena na nekretninama koje nisu upisane u zemljišnoj knjizi) pa je Zakon o zemljišnim knjigama FBiH, odredbom čl. 88. st. 2., predvidio da se takvi zemljišnoknjižni ulošci zatvore i da se na način i po postupku predviđenom odredbama čl. 63 do 72. Zakona, uspostave novi ulošci prema podacima novog premjera i pravnim odnosima koji će se utvrditi u tom postupku, uz eventualnu mogućnost da se ti odnosi utvrde i u parnici - čl. 68. Zakona o zemljišnim knjigama (rješenje Kantonalnog suda u Zenici broj 004-0-Gž-08-002 700 od 21.05.2009.godine).Prema tome, zadatak zemljišnoknjižnog suda jeste da za svaku postojeću nekretninu novog premjera za koju nije moguće povezati pravni odnos sa dosadašnjim nekretninama, zatvori dosadašnji zk. uložak, provede postupak uspostave u skladu sa zakonskim odredbama, te prema stanju konkretnog zemljišnoknjižnog spisa, utvrdi (zaključiti) koja je osoba vlasnik predmetnih nekretnina ili koja je osoba najvjerovatniji vlasnik predmetnih nekretnina i takvu činjenicu upiše u zemljišnu knjigu.

Osim što je zakonski imperativ, uspostava i zamjena zemljišne knjige po podacima novog katastarskog premjera, jedan je od glavnih uslova društveno - ekonomskog razvoja. Pozitivnih pomaka na ovom

polju u proteklih šest godina ima, međutim, ovaj proces još uvijek nije dosegao potrebni nivo. Još uvijek je na terenu prisutno mnogo faktora koji negativno utiču na kvalitet i kvantitet realizacije ovog poduhvata. Od poboljšanja zakonodavnog okvira, preko podizanja svijesti javnosti o značaju provođenja i rješavanja ovih procedura i pojedinačnom i sistematskom smislu. Dostignuti kvalitet i kvantitet u ovom poduhvatu sasvim je proporcionalan trenutno postojećim okolnostima u zemljišnoj administraciji i neopravdano bi bilo zahtijevati i očekivati bolje rezultate od subjekata koji ga implementiraju bez ozbiljnije reforme cijelog sistema.

LITERATURA

Zakon o zemljišnim knjigama, Službene Novine FBiH broj 58/02.

Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima, Službene Novine FBiH broj 5/03.

Wuike, J., Tajić L. (2005): *Komentar zakona o zemljišnim knjigama*, Privredna štampa d.d., Sarajevo.

Babić, I., Medić, D., Hašić, E., Povlakić, M., Velić, L. (2014): *Komentar zakona o stvarnim pravima*, Privredna štampa d.d., Sarajevo.

Mulabdić, S. (2010): *Građansko procesno pravo (drugo izdanje)*, GRIN, Tuzla.

Stamenković D. (1991): *Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti*, Savremena administracija, Beograd

ESTABLISHMENT AND REPLACEMENT PROCEDURE LAND REGISTER - LESSONS LEARNED

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. The application of the applicable Land Registry Law found the land registers in two basic states, which are that the land register, if existed was not updated (factual and legal state are not harmonized), or does not exist at all: it was destroyed, disappeared or damaged... With its provisions, the applicable Land register law, sets the imperative for both the authorities responsible for keeping the land registry and for all other entities in the legal real estate trade, establishing and replacing the land registry, which will be technically based on the data of the new cadastral survey, and legally based at the fact of the owner or the most trusted owner, with full respect of the legal regime to which each individual property belongs. By carrying out this procedure, the legal obligation of returning the land registry to the legal order of this country in full capacity would be fulfilled and that will be the moment when all the prerequisites for a proper procedure of registration (guidance and maintenance) of the land register are fulfilled, which is the basic competence of the land registry offices. The knowledge that any real estate not entered in the land register according to the new cadastral survey must be the subject of this procedure (establishment and replacement of the land registry book), leads to the conclusion that this is a historical endeavour for the land registry offices, so and for all legal entities in real estate trade. The institutional and procedural framework for this endeavour is prescribed by the provisions of the FBiH Land Registry Law. Considering the current situation and the basics, depending on whether or not there is a land register for certain areas according to the old Austro-Hungarian survey, which legal regime is in question (construction, agricultural, forest land, public property records, Erara, general property, social - state ownership, etc.), we conclude that from the factual and legal point of view the land registry offices are faced with a myriad of different starting situations, which they must properly detect, properly qualify, lawfully process and ultimately correctly conclude who owns or is the most likely owner of the real estate, which is covered by the process of establishing and replacing the land register.*

This article will address some of the most common but by no means simple starting points and bases for the process of establishing and replacing the land registry, through an overview of the acquired knowledge and experience from previous practice and the application of the relevant provisions of the Land register law, with reference to the experience of both " individual "establishment and replacement of the land register and as well as through the experience gained from the implementation of the FBiH Real Estate Registration Project.

Keywords:*the land register, establishment/replacement, new survey, right, owner*