

USPOSTAVA I VOĐENJE ZEMLJIŠNIH KNJIGA NA OSNOVU PODATAKA NOVOG PREMJERA

Jasmina Kurbašić, dipl. jur.

Milan Bajić, dipl. jur.

Sida/ADA/GTZ Projekat zemljišne administracije u BiH

Splitska 6, Sarajevo (e-mail: jasmina.kurbasic@landreg.ba, milan.bajic@landreg.ba)

Sažetak:

Izrada novog Zakona o zemljišnim knjigama 2002. godine u sklopu pravne reforme u Bosni i Hercegovini dovela je do značajnih praktičnih promjena kada je riječ o evidenciji prava na nekretninama. Jedna od najznačajnijih novina pri tome predstavlja i obaveza vođenja zemljišnih knjiga prema podacima novog premjera. Danas se zemljišne knjige uglavnom vode prema podacima starog austrougarskog premjera, te primjena ovakvih zakonskih odredbi zahtijeva izuzetan napor i dodatan posao kako za katastarske službe, tako i za zemljišnoknjižne urede. Samo za ca. 12 posto katastarskih općina u Bosni i Hercegovini, za koje je bio uspostavljen katastar nekretnina, zemljišne knjige raspolažu sa podacima potrebnim prema novom Zakonu o zemljišnim knjigama. Za ostali dio teritorije ovaj posao tek slijedi. Prelazak na vođenje zemljišnih knjiga prema podacima novog premjera je jako zahtjevan i kompleksan, te zahtijeva dodatne finansijske i ljudske resurse kao i povećanu stručnost potrebnih kadrova.

Ključne riječi:

Zemljišna knjiga, katastar, novi premjer, uspostava zemljišne knjige

1.UVOD

1.1 Istorijski pregled razvoja zemljišnih knjiga i katastra u BiH

Evidencije o nekretninama (katastar) kao i evidencije o pravima na nekretninama (zemljišne knjige) kakve susrećemo danas u Bosni i Hercegovini potiču još iz doba austrougarske vladavine. Prvi premjer Bosne i Hercegovine izvršen je u periodu od 1880-1884 godine na osnovu kojeg su izrađeni planovi. Za te planove se koriste termini „AU planovi“ ili „planovi starog premjera“. Na bazi takvih planova pristupilo se uspostavljanju zemljišne knjige koje je trajalo u periodu od 1886-1910. godine shodno Zakonu o zemljišnim knjigama iz 1884. godine.

Podaci u zemljišnoj knjizi su se redovno održavali do II. Svjetskog rata, tokom kojeg su u nekim krajevima zemlje u cjelosti ili djelimično uništeni, kako katastar zemljišta tako i zemljišne knjige.

Nakon II. Svjetskog rata zemljišne knjige se nisu redovno održavale, a u mjestima gdje su uništene nisu bile ponovno uspostavljene. Razlog tome, pored ostalog, leži u činjenici da se veći značaj davao društvenoj naspram privatne imovine, te je slabio interes za upisom promjena u ove evidencije.

Na mjestima gdje je tokom II. Svjetskog rata uništen austrougarski katastar zemljišta, kao zamjena za isti početkom 1950-tih godina uveden je bio popisni katastar, kako bi se zadovoljio minimum potreba za podacima o zemljištu.

Obzirom da su AU planovi izrađeni na planovima sitnijih razmjera i nisu precizno definisali osnovne tehničke podatke o nekretninama što nije moglo zadovoljiti nastale potrebe društva, 50-tih godina 20. vijeka pristupilo se novom premjeru i izradi novih planova i operata pri čemu su se koristile novije tehnologije premjera što nije završeno u cjelosti ni do danas.. Međutim, prilikom izrade ovih planova nije se polazilo od starih AU planova, vršena je nova numeracija parcela, tako da nije moguće povezivanje podataka novog i starog premjera.

Na područjima sa novim katastarskim premjerom i za koje postoje zemljišne knjige postoji potpuna neusklađenost podataka o nekretninama između zemljišne knjige i katastra. Naime, nakon stupanja na snagu novog katastarskog premjera, AU katastar se stavlja van snage, čime prestaje obavezna katastra da isti dalje održava. Međutim, kako bi se ipak osigurala veza sa zemljišnom knjigom u većini slučajeva su i dalje paralelno sa održavanjem novih planova, održavani i stari AU planovi. Nažalost, zemljišne knjige nisu nikad bile ažurirane sa podacima novog premjera.

1984. godine donesen je Zakon o premjeru i katastru nekretnina koji je predviđao uspostavu i vođenje jedinstvene evidencije o nekretninama i pravima na nekretninama. Takva evidencija bazirana na podacima novog premjera, uspostavljena je u 12% katastarskih općina u BiH, a shodno novom Zakonu o zemljišnim knjigama preuzeta je u zemljišnu knjigu kod nadležnih sudova.

1.2 Zakonski okvir

Donošenjem novog Zakona o zemljišnim knjigama u FBiH i RS¹ (ZZK) 2003. godine zemljišna knjiga su ponovo dobile na značaju. Ovim zakonom predviđeno je da se zemljišne knjige uspostavljaju i vode prema podacima aktuelnog (novog) katastarskog premjera. Podaci o nekretninama (broj, naziv (opis) i kultura, kao i

¹ „Službene novine FBiH“, br. 19/03 i 54/04, „Službeni glasnik RS“, br. 67/03, 46/04 i 109/05

površina katastarske parcele) koji se upisuju u A „Popisni list“ zemljišnoknjižnog uložka, a koji služe tačnom opisu zemljišnoknjižnog tijela koje se upisuje u zemljišnu knjigu, upisuju se prema podacima organa nadležnog za vođenje katastra. Zemljišnoknjižni ured vrši upis prava vlasništva i drugih stvarnih i određenih obligacionih prava na nekretninama kao i određenih činjenica od značaja za pravni promet.

Na strani katastra zakonodavna situacija još nije ujednačena u oba entiteta. Naime u Republici Srpskoj u aprilu mjesecu 2006. godine stupio je na snagu novi Zakon o premjeru i katastru nepokretnosti². Radi se o jednom modernom zakonu kojim se uvode nove moderne tehnologije katastarskog premjera i uopšte katastarskih radova, te se uvode institut ovlaštenog geodete. Ovo će u velikoj mjeri doprinijeti kvalitetnijem i efikasnijem radu katastra, a samim tim i radu zemljišnoknjižnih ureda.

U FBiH novi zakon o premjeru i katastru nepokretnosti još uvijek je u parlamentarnoj proceduri za njegovo usvajanje što dovodi do određenih problema u praksi jer postoji potreba za izradom novog premjera i njegovom stavljanju u službenu upotrebu na mjestima gdje to nije urađeno, te daljim preuzimanjem tih podataka u zemljišnu knjigu, a prema važećim propisima procedure nisu dovoljno jasne. Naime, novi Zakon o zemljišnim knjigama u članu 93. predviđa da stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o premjeru i katastru nekretnina u djelu koji se odnosi na evidenciju i upis prava vlasništva i drugih stvarnih i obligacionih prava na nekretninama.

1.3 Trenutno stanje

Navedeni istorijski razvoj evidencija o nekretninama prouzrokovao je trenutnu vrlo šaroliku situaciju u pogledu odnosa katastra i zemljišne knjige u BiH. Te situacije se generalno mogu svesti na slijedeće³:

² „Službeni glasnik RS“, br. 34/06

³ Podaci u tabeli su uzeti iz Studije EC „Razvoj tehničkih standarda za kreiranje podataka za zemljišnoinformacioni sistem BiH“, izvještaj br. 3, april 2006. godine

Tabela 1. Situacija u pogledu odnosa katastra i zemljišne knjige u BiH

Situacija	Broj k. o.	%	Postupak
AU katastar sa zemljišnom knjigom	527	15,2	Izrada novog premjera Primjena člana 88. ZZK
Popisni katastar sa zemljišnom knjigom	65	1,8	Izrada novog premjera Primjena člana 88. ZZK
Katastar zemljišta zasnovan na novom premjeru sa zemljišnom knjigom	1762	50,9	Član 88. ZZK
Katastar nekretnina	409	11,8	Shodno članu 93. ZZK preuzet u zemljišnu knjigu
AU katastar bez zemljišne knjige	67	1,9	Izrada novog premjera Uspostava shodno čl. 63.-72. ZZK
Popisni katastar bez zemljišne knjige	262	7,6	Izrada novog premjera Uspostava shodno čl. 63.-72. ZZK
Novi premjer bez zemljišne knjige	373	10,8	Uspostava zemljišne knjige shodno čl. 63.-72. ZZK

Imajući u vidu navedeno stanje, te odredbe novog Zakona o zemljišnim knjigama postoji potreba za što skorije usaglašavanje podataka iz katastra i zemljišne knjige. Prema izloženom pregledu postojeće situacije u najvećem broju slučajeva (50,9% katastarskih općina) shodno članu 88. ZZK može se pristupiti preuzimanju podataka novog premjera što se može vršiti sistematično, dakle po službenoj dužnosti ili po zahtjevu zainteresirane stranke.

Na područjima gdje postoji zemljišna knjiga ali bez važećeg novog premjera, prethodi izrada i stavljanje u službenu upotrebu novog premjera pa tek onda ažuriranje zemljišne knjige s tim podacima što je za sada otežano u FBiH zbog nedonošenja navedenog novog zakona o premjeru i katastru nepokretnosti.

Na područjima gdje ne postoji zemljišna knjiga ili je uništena ili oštećena slijedi postupak uspostave zemljišnih knjiga prema podacima novog premjera shodno odredbama čl. 63.-72. ZZK koji se također shodno Zakonu može provoditi po službenoj dužnosti ili po zahtjevu zainteresirane stranke. Ovaj postupak se već počeo sprovoditi u nekoliko zemljišnoknjižnih ureda u BiH (Derventa, Gradiška, Zavidovići, Foča, Bihać i dr.).

U daljem tekstu će se opisati postupak preuzimanja podataka novog premjera u zemljišne knjige, te postupak novog uspostavljanja zemljišnih knjiga.

2.PREUZIMANJE PODATAKA AKTUELNOG PREMJERA U ZEMLJIŠNU KNJIGU

Član 88. ZZK reguliše slučaj kada postoji tačan (novi) katastarski premjer i njegovo preuzimanje u zemljišnu knjigu, te predviđa dvije situacije i to

Prva situacija, član 88. st. 1. ZZK: Ukoliko postoji tačan premjer kao i tačno određenje granica, veličine te opis i kultura parcele, oni se po saopštenju organa za katastarski premjer bez posebnog zahtjeva preuzimaju u zemljišnoknjižni uložak u odjeljku A kao aktuelni popisni podaci. Promjenom oznake i preuzimanjem rezultata premjera ne mijenjaju se pravni odnosi na nekretnini. Postupak preuzimanja podataka novog premjera u ovom slučaju je dalje razrađen u članu 41a Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima FBiH i RS (Ppzks) ⁴.

Druga situacija, člana 88., st. 2. ZZK: Ukoliko na osnovu novog premjera nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama, ovi zemljišnoknjižni ulošci će se zatvoriti, te u postupku uspostave, u skladu sa odredbama čl. 63-72 ZZK uspostaviti novi.

Radna grupa za saradnju zemljišne knjige i katastra koja je formirana u okviru Projekta zemljišne administracije u BiH, a čiji su članovi predstavnici entitetskih ministarstava pravde i geodetskih uprava, razmatrala je i načelno usaglasila praktične procedure čija je svrha unificiranje prakse u poslovima usaglašavanja podataka katastra i zemljišne knjige, a koje će se dalje dorađivati shodno stečenim iskustvima u praksi.

2.1. Prva situacija (čl. 88. st. 1. ZZK)

Shodno članu 41a Ppzks pretpostavka za usaglašavanje podataka popisnog lista zemljišnoknjižnog uloška sa aktuelnim rezultatima premjera je da se prethodno u elektronsku bazu podataka (LARIS) unesu postojeći podaci upisani u zemljišnoj knjizi.

Situacija kada se primjenjuje stav 1. člana 88. ZZK postoji ako jednoj parceli starog premjera odgovara jedna ili više parcela novog premjera ili ako jednoj parceli novog premjera odgovara jedna ili više parcela starog premjera iz istog zemljišnoknjižnog uloška. Usaglašavanje podataka se može vršiti po zahtjevu stranke ili po službenoj dužnosti. U svakom slučaju nadležni katastarski ured vrši identifikaciju parcela novog i starog premjera, te sačinjava i dostavlja

⁴ „Službene novine FBiH“, br. 5/03 i 10/07 i „Službeni glasnik RS“, br. 105/03 i 23/07

zemljišnoknjižnom uredu prijavni list s kopijom katastarskog plana koja mora sadržavati skicu starog i novog premjera, kao i njihovo preklapanje označeno različitim bojama sa svim relevantnim podacima i naznakama. U slučaju postupanja po službenoj dužnosti katastarski ured dostavlja navedeni prijavni list ali uz to može dostaviti i uporednu tabelu, odnosno tabelu koja sadržava podatke starog i novog premjera radi lakšeg snalaženja.

Postupanje zemljišnoknjižnog ureda po primitku prijavnih listova iz nadležne službe za katastar bi bilo sljedeće:

U elektronskoj bazi podataka, odnosno u zemljišnoknjižnom softveru LARIS formiraju se katastarske opštine prema podacima novog katastarskog premjera, a u istoj elektronskoj bazi podataka svim katastarskim općinama starog premjera se dodaje prefiks "SP" kako je to i predviđeno članom 41a gore navedenog Pravilnika. Svrha ove odredbe je da se vremenom preuzmu svi podaci novog premjera koji će biti aktuelni podaci, a podaci starog premjera u katastarskim općinama starog premjera će vremenom iščeznuti, te će se njima i dati ovaj prefiks, a sve iz razloga da bi se u toj prelaznoj fazi razgraničilo koji se podaci vode po starom, a koji po novom premjeru.

Po pristiglom prijavnom listu se postupa kao sa svakim drugim prijavnim listom, odnosno zahtjevom. Nadalje se otvara novi uložak u novoj KO. u koji se upisuje nova parcela prema podacima iz prijavnog lista i kopiraju se podaci iz B i C lista iz starog uložka. U starom zemljišnoknjižnom ulošku se briše parcela starog premjera za koju se uvodi novi premjer. U slučaju da nakon brisanja u tom ZK ulošku ne ostaju druge parcele tada se i podaci B i C lista takođe brišu.

U starom zemljišnoknjižnom ulošku se na vidljiv način označava brisanje parcela i upisa u B i C list u slučaju da ne ostaju druge parcele.

Novi zemljišnoknjižni uložak se štampa kompletan, te potpisuje od strane zemljišnoknjižnog referenta koji prethodno donosi odgovarajuće rješenje.

U okviru GTZ/Sida/ADA Projekta zemljišne administracije u BiH pokrenut je pilot projekat za harmonizaciju podataka zemljišne knjige i katastra u katastarskoj općini Klokot u Bihaću. Razlog ovome je da se na ovoj k.o. testira metodologija i procedure kako u katastru tako i u zemljišnoj knjizi koje bi i služile kao model za postupanje širom zemlje ali isto tako ako se to pokaže neophodnim da se pokrene inicijativa za izmjenu postojeće regulative kod nadležnih institucija na osnovu stečenih iskustava.

Dakle u navedenoj k.o. započeta je harmonizacija po službenoj dužnosti za cijelu katastarsku općinu. Izvršena je digitalizacija podataka u katastru a podaci iz stare zemljišne knjige su preuzeti u LARIS. Nakon digitalizacije ovih podataka izvršena je identifikacija parcela po starom i novom premjeru. Na bazi tih podataka

formirana je uporedna tabela sa podacima o parcelama po starom i novom premjeru koja služi za povezivanje podataka katastra i zemljišne knjige. Nakon toga nadležna općinska služba za katastar je izradila prijavne listove koji sadrže podatke o konkretnim parcelama prema starom i novom premjeru te naznaku da se radi o preuzimanju novog premjera i to situaciji iz st. 1. ili 2. člana 88. ZZK. Prva grupa ovakvih prijavnih listova je već zvanično dostavljena zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Bihaću gdje se počelo već sa preuzimanjem ovih podataka, shodno navedenoj proceduri.

2.2. Druga situacija (čl. 88. st. 2. ZZK)

Shodno navedenom stavu 2., člana 88. ZZK kada prema podacima novog premjera nije moguća identifikacija parcela starog i novog premjera, taj zemljišnoknjižni uložak se zatvara i uspostavlja novi.

Imajući u vidu i navedene praktične procedure usaglašene na Radnoj grupi postupanje katastra i zemljišnoknjižnog ureda bi bilo slijedeće:

Kada prilikom usaglašavanja podataka starog i novog premjera katastarski ured utvrdi da nije moguća identifikacija parcela starog i novog premjera, katastarski ured određuje minimalni kompleks parcela polazeći od parcele koja je predmet zahtjeva te se za te parcele pravi prijavni list na osnovu kojih podataka se vrši uspostava novih zemljišnoknjižnih uložaka shodno ZZK.

Ako se usaglašavanje podataka starog i novog premjera vrši po službenoj dužnosti ili na zahtjev stranke, a odnosi se na parcelu za koju se ne može izvršiti povezivanje starog i novog premjera, vrši se uspostava novih zemljišnoknjižnih uložaka za minimalan kompleks parcela koji utvrđuje katastar imajući za osnov parcelu za koju je zahtjev podnesen. Služba za katastar će na novim i starim planovima identifikovati kompleks parcela kojima se granice preklapaju na jednom i drugom planu imajući dakle za osnov staru parcelu koja je predmet zahtjeva.

Služba za katastar utvrđuje minimalni kompleks parcela koje se preklapaju na starim i novim planovima, kao i identifikaciju svih parcela koje se nalaze u tom kompleksu. Ukoliko zbog stanja u kome se nalaze stari planovi nije moguće identificirati sve parcele u kompleksu, identifikacija na starim planovima se vrši u saradnji sa zemljišnoknjižnim uredima.

Katastar obavještava po službenoj dužnosti zemljišnoknjižni ured o popisu parcela starog premjera koje su obuhvaćene kompleksom.

Ako se parcele navedene u dopisu odnose samo na neke od parcela upisanih u jednom zemljišnoknjižnom ulošku, zemljišnoknjižni referent će izvršiti otpis ovih

parcela u nove zemljišnoknjižne uloške, koje će nakon toga zatvoriti u skladu sa članom 88. stav 2 ZZK.

Katastar će dostaviti zemljišnoknjižnom uredu prijavni list sa oznakama novog premjera, na osnovu kojeg se vrši uspostava u skladu sa čl. 63. – 72. Zakona o zemljišnim knjigama.

Zemljišnoknjižni ured vrši uspostavu novih zemljišnoknjižnih uložaka prema odredbama članova 63. – 72. ZZK, i nakon završenog postupka uspostave obavještava nadležnu službu katastra o utvrđenim nosiocima prava na nekretninama koje su bile predmet postupka

3.POSTUPAK USPOSTAVLJANJA ZEMLJIŠNIH KNJIGA SHODNO ČL. 63-72. ZZK

Uspostavljanje, odnosno zamjena zemljišne knjige (ili dijela zemljišne knjige) se vrši u situacijama kad zemljišna knjiga nije bila uspostavljena ili je uništena, nestala ili oštećena. Cilj samog postupka je utvrđivanje i upis vlasnika kao i nosilaca drugih stvarnih prava, te uspostava novog zemljišnoknjižnog uloška.

Utvrdivanje prava vlasništva, te drugih stvarnih prava i ograničenja na nekretninama se vrši rješenjem zemljišnoknjižnog referenta, s tim da se podaci u vezi sa oznakom nekretnine preuzimaju iz katastra i to prema podacima novog premjera.

Za uspostavu je stvarno nadležan općinski/osnovni sud, mjesno nadležan je sud gdje se nalazi predmetna nekretnina, dok je funkcionalno nadležan zemljišnoknjižni referent stvarno i mjesno nadležnog suda. Postupak se može voditi po službenoj dužnosti ili po zahtjevu zainteresovanog lica. Postupak uspostavljanja po zahtjevu vrši se prioritarno u odnosu na uspostavljanje po službenoj dužnosti.

Za postupak uspostave vrijedi načelo službene provjere i istraživanja činjenica (član 64. ZZK). To znači da zemljišnoknjižni referent u cilju utvrđivanja vlasništva i drugih prava i ograničenja na nekretninama po službenoj dužnosti preduzima potrebne provjere i pribavlja odgovarajuće dokaze. Iz ovoga slijedi da postupak po zahtjevu u svakom slučaju prerasta u postupak po službenoj dužnosti i u tom slučaju se zahtjev treba shvatiti kao povod za pokretanje postupka po službenoj dužnosti.

U samom postupku zatražit će se od katastra dostavljanje ovjerenog izvoda, odnosno prijavnog lista sa kopijom aktuelnog katastarskog plana, tj. elaborat novog premjera.

Postoji zakonska obaveza suda da javno objavi predstojeći postupak uspostave zemljišnoknjižnog uloška. Cilj ovakve najave je da za sam postupak uspostave sazna što veći broj lica, odnosno potencijalnih nosilaca prava vlasništva ili nekog

drugog stvarnog prava. Prema ZZK FBiH postoji obaveza suda da, pored ostalog, objavi predstojeći postupak uspostave zemljišnoknjižnog uloška u službenim glasilima BiH i Federacije BiH, te u najmanje dva dnevna lista što iziskuje značajne troškove. U Republici Srpskoj radi smanjenja ovih troškova, posljednjim izmjenama i dopunama ZZK ukinuta je obaveza objavljivanja u službenim glasilima, a na sudu je da odluči na koji način će se vršiti objava, ali u svakom slučaju mora se voditi računa da se sa predstojećim postupkom uspostave upozna što više lica. Ista izmjena ZZK je predložena i u FBiH i nalazi se u parlamentarnoj proceduri.

Sama najava pored naznake nekretnine i katastarske općine u kojoj se ista nalazi mora da sadržava poziv licima koja polažu pravo na priznavanje vlasništva ili nekog drugog pravo da to pravo prijave sudu podneskom u dva primjerka u roku od 60 dana. Ta lica trebaju podnijeti dokaze o postojanju navedenih prava. Na zahtjev lica koja polažu neko pravo na predmetnoj nekretnini, navedeni rok se može produžiti za najmanje 90 dana radi pribavljanja potrebnih dokaza.

Dalje, Zakon je dao mogućnost licima koja nisu bila u mogućnosti saznati za najavu postupka uspostavljanja, da mogu prijaviti svoje vlasništvo ili neko drugo pravo za 60 dana od dana saznanja za sam postupak uspostavljanja, ali najduže godinu dana od početka postupka uspostavljanja. Na zahtjev ovih lica rok će se produžiti za još 90 dana.

Rokovi navedeni u zakonu se mogu produžiti, jer Zakon govori samo o minimalnim rokovima. Najduži rok je godinu dana od početka postupka uspostavljanja i vrijedi za ona lica koja nisu bila u mogućnosti saznati za najavu postupka uspostavljanja.

Ukoliko u navedenim rokovima ne uslijedi prijava, zemljišnoknjižni referent će izvršiti uspostavljanje na osnovu postojećih dokaza (član 64. i 67. stav 5 ZZK).

Kao dokaz u postupku uspostave mogu poslužiti sve isprave navedene u članu 64. ZZK, (kopija katastarskog plana, elaborat novog premjera, podaci o licima za koja se pretpostavlja da su nosioci prava, podaci iz zemljišne knjige, stari katastarski planovi, sudske odluke, zaključeni ugovori itd.). ZK referent odlučuje o izboru i o samom načinu izvođenja dokaza. Što se tiče vrednovanja dokaza vrijedi načelo slobodne ocjene dokaza.

ZZK u članu 71 predviđa da sva lica koja su sudu postala poznata u postupku uspostavljanja moraju biti obavještena o namjeravanom upisu u zemljišnu knjigu. Samo obavještenje treba da sadrži oznaku predmetne nekretnine i poziv nosiocima prava da uz podnošenje isprava prijave svoja prava i da dostave potrebne podatke o nekretninama i pravima na nekretninama u roku od 60 dana od dana saznanja za postupak uspostavljanja, ali najduže jednu godinu od početka samog postupka. Kod

prigovora datih u navedenim rokovima mora se izvršiti upis prigovora u zemljišnu knjigu tzv. prigovor protiv tačnosti zemljišne knjige.

Međutim, u ovom slučaju je pogrešno govoriti o netačnosti zemljišne knjige jer zahtjev za upis nije obrađen pa određeno pravo zapravo nije ni nastalo.

Možda je ispravnije dozvoliti analognu primjenu člana 70. i upis zabilježbe protiv tačnosti koja bi onemogućila savjesno sticanje od strane trećih lica (član 9. stav 2. ZZK)

Licima koja su sudu postala poznata u toku postupka kao eventualni nosioci prava, a čije prebivalište ili boravište nije poznato po službenoj dužnosti se postavlja privremeni zastupnik (član 72. stav 1.). Na samom kraju postupka se donosi formalno rješenje kojim će se kao vlasnik, odnosno, nosilac nekog drugog prava utvrditi osoba koja je od strane zemljišnoknjižnog referenta utvrđena kao vlasnik ili nosilac nekog drugog prava na nekretnini, odnosno, osoba čije pravo vlasništvo, odnosno drugo pravo, prema stanju stvari, izgleda najvjerojatnijim.

Dosadašnja praksa već je pokazala da je postupanje po rokovima navedenim u ZZK usporilo i praktično onemogućilo pravilno i efikasno uspostavljanje zemljišne knjige. Ovo se prije svega odnosi na rok od godinu dana za prijavljivanje prava na nekretninama i dostavljanje potrebnih dokumenata za osobe koje nisu znale niti mogle znati za postupak uspostave (član 67. st. 4. ZZK). Dalje se to odnosi na navedeni član 71. ZZK, koji reguliše obavještavanje osoba poznatih sudu o namjeravanom upisu i prigovor protiv tačnosti zemljišne knjige, a koji nisu našli svoju primjenu u praksi.

Prema mišljenju većine zemljišnoknjižnih referenata, te eminentnih stručnjaka potrebno je izvršiti odgovarajuće zakonske izmjene kako bi sam postupak uspostavljanja ostvario svoju svrhu i omogućio što ažurniju i tačniju zemljišnu knjigu. Konkretno se predlaže brisanje navedenog roka od godinu dana za prijavljivanje prava na nekretninama (član 67. st. 4. ZZK),. odredaba koje govore o upisivanju prigovora protiv tačnosti zemljišne knjige kao i o pojedinačnom obavještavanju stranaka o namjeravanom upisu (član 71. ZZK). Brisanjem navedenih odredbi sam postupak uspostave bi se ubrzao, a da stranke pri tom ne bi trpjele štetne posljedice. Ovo pogotovu iz razloga što im na raspolaganju i dalje ostaje žalba kao pravni lijek na rješenje o uspostavi, a svakako pravo na ostvarenje svojih prava u sudskom postupku.

4.ZAKLJUČAK

Obzirom da postoji zakonska obaveza da se nekretnine u zemljišnim knjigama označavaju prema podacima aktuelnog (novog) premjera, a imajući u vidu trenutno stanje zemljišne knjige i katastra potrebno je obezbjediti što skorije i kontinuirano preuzimanje ovih podataka u zemljišne knjige.

Na mjestima gdje već postoji novi premjer na snazi može se pristupiti preuzimanju u zemljišne knjige. U mjestima gdje nije izrađen novi premjer potrebno je što je prije moguće pristupiti istom, što je otežano u FBiH zbog ne donošenja novog zakona o premjeru i katastru nekretnina. Dakle, potrebno je učiniti dodatne napore da zakon što prije bude usvojen od strane Parlamenta Federacije BiH. Do donošenja novog zakona može se pristupiti pripremnim radovima kao što su digitalizacija katastarskih podataka i sl.

Potrebno je dalje raditi na jačanju kapaciteta zemljišnoknjižnih ureda za preuzimanje podataka novog premjera, a naročito za postupak uspostavljanja zemljišnoknjižnih uložaka. Tu se pored obezbjeđivanja neophodnog broja uposlenih i finansijskih resorsa, podrazumijeva i dalja obuka kadrova o navedenim procedurama.

O potrebi i značaju preuzimanja podataka aktuelnog premjera u zemljišnu knjigu te ažuriranju stanja u B i C listu zemljišnoknjižnog uložka nakon ažuriranja A lista neophodno je stalno informisanje građana, kako bi se povećao broj individualnih zahtjeva za navedenim ažuriranjem zemljišne knjige i doprinijelo što bržem usaglašavanju podataka katastra i zemljišne knjige. Pri tome treba imati u vidu da je dugoročna vizija sektora zemljišne administracije u BiH potpuna pokrivenost teritorija BiH katastarskim i zemljišnoknjižnim sistemom koji su harmonizirani i ažurni.

Literatura:

- 1 Mr. H Pašić, B. Vesković (1988): „Zbirka propisa o nekretninama sa stručnim objašnjenjima“, .NIO Službeni list SRBiH, Sarajevo
- 2 Dragičević O., Dr. Mihajlović D., Ponjavić M., Đugum I. (2006): *Razvoj tehničkih standarda za stvaranje podataka zemljišnog informacionog sistema BiH* – izvještaj br. 3. BCEOM konsultanti Delegacije Evropske komisije u BiH – dostupno na www.zkk.ba
- 3 Web stranica www.zkk.ba: razni izvještaji i informacije objavljeni od strane Projekta zemljišne administracije u BiH

ESTABLISHMENT AND MAINTANANCE OF LAND REGISTRY BASED ON NEW SURVEY

Summary:

Elaboration of the new Land Registry Law in 2002 within the legal reform in Bosnia and Herzegovina led to significant practical changes in relation to property rights registry. One of the most important changes is a mandatory maintenance of the land registry according to the data of new cadastre survey. Today, land registry is based on the old Austro-Hungarian survey, therefore, the implementation of such legal provisions requires exceptional effort and additional activity for both cadastre and land registry offices. Only for ca. 12 percent of the cadastral municipalities in Bosnia and Herzegovina for which real estate cadastre was established, land registry keeps data required by the new Land Registry Law. For the rest of the territory this activity is to be undertaken. Shifting to maintenance of the land registry according to the data of new survey is very demanding and complex and requires additional financial and human resources, as well as additional training of staff.

Key words:

Land registry, cadastre, new survey, establishment of land registry