

Brkić Dijana dipl.iur.

RAZLOZI ZA USPOSTAVU/ZAMJENU ZEMLJIŠNE KNJIGE

EVIDENTIRANJE NEKRETNINA

- ✘ Prvi dokumenti o evidenciji nekretnina potiču još iz razdoblja oko 3000. godine prije nove ere.
- ✘ Različiti su bili motivi i razlozi za formiranje evidencija o nekretninama.
- ✘ Neke od poznatih evidencija i razloga za formiranje istih su :
 - Egipatska evidencija posjeda u području Nila,
 - utvrđivanje poreza na zemljište na osnovu veličine posjeda u Rimskoj državi,
 - “Domestday books” kao prve evidencije nekretnina u Engleskoj,
 - gruntovni podaci pojedinih upravnih područja u Osmanskoj državi,
 - premjeravanje nekretnina od strane mletačkih namjesnika u Dalmaciji,
 - evidentiranje plodnih parcela u “Jozefinski katastar” cara Josipa II u Austriji,
 - Napoleonov popis svih nekretnina “Code civil” kao temelj moderne evidencije nekretnina koji su kao obrazac kasnije koristile mnoge države.

NASTANAK I RAZVOJ ZEMLJIŠNE KNJIGE

- ✘ Prvi pisani tragovi o formiranju zemljišne knjige na našim prostorima potiču iz razdoblja rane osmanske vlasti i odnose se na tapijski sistem evidencije nekretnina.
- ✘ Defteri atik ili „Stara gruntovnica“ potiče iz razdoblja vlasti sultana Sulejmana u XVI stoljeću (po nekim autorima i ranije).
- ✘ Selim II, nasljednik Sulejmanov, preuredio je postojeći i uveo novi katastar, odnosno evidenciju poznatu kao Defteri džedid – ”Nova gruntovnica”.
- ✘ Najznačajniji propisi Osmanskog carstva koji su se odnosili na evidencije nekretnina su „Ramazanski zakonik“ iz 1858.godine, „Zakon o tapijskim ispravama“ iz 1860.godine, „Zakon o tapijama vakufskog zemljišta“ iz 1864.godine i „Zakon o slobodnom vlasništvu nad nekretninama“ iz 1874. godine.
- ✘ Tapija kao dokaz o vrsti i obimu prava na nekretnini.

ZEMLJIŠNA KNJIGA U BOSNI I HERCEGOVINI

- ✘ Tapijski sistem se primjenjivao na području naše države sve do uspostave prava vlasništva po „Gruntovničkom zakonu za Bosnu i Hercegovinu“ iz 1884. godine.
- ✘ Nalogom austro-ugarskih vlasti iz 1880. godine o evidentiranju gruntovnih knjiga i organizaciji njihovog daljeg vođenja započeo je period reforme zemljišnih knjiga.
- ✘ U periodu od 1880. do 1884.godine austro-ugarska vlast je izvršila prvu potpunu evidenciju zemljišta u Bosni i Hercegovini.
- ✘ Zakon o zemljišnim knjigama usvojen je i stupio je na snagu 1930.godine.
- ✘ Odmah po završetku Drugog svjetskog rata pristupilo se obnovi katastra i zemljišne knjige, pa se 1953. godine pristupilo i uspostavi evidencija po novom premjeru.
- ✘ 1984.godine je donesen Zakon o premjeru i katastru nekretnina kojim se trebalo uspostaviti jedinstvena evidencija vlasništva i posjeda.

SAVREMENA ZEMLJIŠNA KNJIGA

- ✘ Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930.godine predstavlja temelj savremene zemljišne knjige.
- ✘ Zakonom o zemljišnim knjigama iz 2003.godine su definisani i uređeni vođenje, održavanje i uspostava zemljišne knjige kao i upis nekretnina i prava na nekretninama.
- ✘ U F BiH za vođenje zemljišnih knjiga nadležni su općinski sudovi na području gdje se nekretnina nalazi.
- ✘ Zemljišna knjiga se sastoji od glavne knjige, zbirke isprava i pomoćnih registara.
- ✘ Neki sudovi ne posjeduju zemljišnu knjigu iz razloga što je ista uništena, nestala ili oštećena u ratu ili pod drugim okolnostima.
- ✘ Neke zemljišne knjige su zatvorene jer su uspostavljene druge evidencije o nekretninama (npr. katastar nekretnina).
- ✘ Osim zemljišne knjige postoje i evidencija Knjige položenih ugovora i Knjige etažnog vlasništva.

ZEMLJIŠNA KNJIGA KAO HISTORIOGRAFSKI DOKUMENT

- ✘ Zemljišne knjige pratile su i nastanke i prestanke različitih državnih uređenja od austro-ugarske vladavine, preko različitih formi državnog uređenja Jugoslavije do formiranja BiH kao samostalne države. U skladu sa ovim promjenama dešavale su se i promjene upisa prava u zemljišnim knjigama.
- ✘ Nakon Drugog svjetskog rata nastupio je period pretvaranje privatnog vlasništva u “društvenu svojinu” kroz nekoliko mjera kao što su konfiskacija, eksproprijacija, nacionalizacija i agrarna reforma.
- ✘ Nakon otprilike 50 godina od procesa pretvaranja privatnog vlasništva na zemljištu u društvenu svojinu krenulo se sa obrnutim procesom - proces privatizacije državne imovine. U skladu sa imovinom kao polaznom osnovom imali smo privatizaciju preduzeća, banaka, stanova i građevinskog zemljišta.
- ✘ Kroz instituciju vlasništva, preko upisa prava u zemljišnim knjigama, možemo pratiti tok i razvoj svih tih sistema i njihov uticaj na vlasništvo i vlasnika nekretnine.

TRENUTNO STANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

- ✘ Postupak upisa u zemljišnu knjigu pokreće se podnošenjem zahtjeva za upis, a uz zahtjev se prilaže dokazna dokumentacija na kojoj se zahtjev temelji.
- ✘ Uknjižba se u našoj zemlji ne provodi na jednak način u svim sudovima, jer ne postoji jedinstven modela upisa i potrebne dokumentacije, što je rezultat državnog uređenja i primjene propisa. Nerijetko se propisi kantona značajno razlikuju pa se tako na različite načine tretiraju privatizacija, građevinsko zemljište, šumsko zemljište, javna i dobra u opštoj upotrebi, uknjižba stanova i poslovnih prostora i dr.
- ✘ Mnogo nekretnina vodi se kao državna odnosno društvena svojina, a u suštini su mnoge od njih pod režimom denacionalizacije i restitucije.
- ✘ Društveno-politička situacija naše države te sporo usvajanje propisa i dalje ostavljaju otvoreno pitanje evidentiranja nekretnina i direktno utiče na trenutno stanje zemljišne knjige koja je u značajnoj mjeri neažurna.

RAZLOZI ZA USPOSTAVU/ZAMJENU

- ✘ Situacija gdje su zemljišne knjige uništene i oštećene ili gdje postoje evidencije koje su radi svog fizičkog stanja neupotrebljive, nameću potrebu za uspostavom/zamjenom zemljišne knjige.
- ✘ Neažurno stanje upisa u ZK ulošcima gdje su neki upisi ostali isti od momenta osnivanja, a neki su pretrpjeli, kako u vlasničkom tako i u popisnom listu mnogostruke promjene, stvara lošu sliku i narušava načelo povjerenja u zemljišne knjige koje je jedno od temeljnih načela ove oblasti.
- ✘ Kroz dugi niz godina pojavio se i problem neodređenog obima prava suvlasništva što pojedine upise čini nesvrshodnim.
- ✘ 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 ZK ulošci mogu zatvoriti i kroz postupak uspostave formirati novi.

USPOSTAVA/ZAMJENA ZEMLJIŠNE KNJIGE

- ✘ Zemljišnoknjižni uredi su kroz duži niz godina stvarali različitu praksu po pitanju uspostave/zamjene zemljišne knjige.
- ✘ Nekolicina sudova koji nisu imali zemljišnu knjigu su kroz pilot projekte za pojedine katastarske općine provodili postupak systemske uspostave.
- ✘ Pojedini sudovi su prepoznali problem i po zahtjevu stranaka krenuli u pojedinačne postupke uspostave i zamjene zemljišne knjige ne čekajući nikakva systemska rješenja.
- ✘ 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.
- ✘ Postupak uspostave/zamjene zemljišne knjige omogućava svim građanima u BiH da imaju, u skladu sa važećim propisima i osnovnim pravima, tačno evidentirane nekretnine i upisana prava na njima.

DOBROBITI USPOSTAVE/ZAMJENE

- ✘ Stanje upisa prava na nekretninama u našoj zemlji je u većini slučajeva takvo da građani posjeduju nekretninu na kojoj nisu upisani kao vlasnici, sa istom ne mogu raspolagati u punom obimu prava, te njihova nekretnina nema potrební pravni značaj i stvarnu i funkcionalnu vrijednost.
- ✘ Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima omogućio je da se podaci katastra preuzimaju u zemljišnu knjigu i vode po novom premjeru. A postupak uspostave i zamjene zemljišne knjige, osim preuzimanja podataka o nekretnini u svom pravom - faktičkom stanju, omogućava i utvrđivanje prava vlasništva u korist osobe koja zaista i jeste vlasnik te nekretnine.
- ✘ Činjenica da evidencije vodimo dvostruko, pa negdje čak i višestruko, da se gotovo svaki segment upisa razlikuje u evidenciji katastra i zemljišne knjige, upućuje na to da je neophodno započeti sa ovim postupkom i uspostavljati nove upise bilo po zahtjevu stranke ili sistemski.

ZAKLJUČAK

- ✘ Značaj podataka katastra i zemljišne knjige, osim zaštite prava vlasništva i posjeda, ogleda se i u definisanju prostora države i državne teritorije, pa su u Drugom svjetskom ratu i tokom agresije na Bosnu i Hercegovinu, ove knjige i evidencije bile predmet planskog uništavanja.
- ✘ Samo država koja ima jasno definisan i utvrđen institut vlasništva nad kojim postoje ispravni i pravno valjani upisi i evidencije, može biti jaka i privlačna stranim investicijama. Isto tako, samo ako se uspostavi javno povjerenje u ove evidencije građani će moći imati i povjerenje u institucije poput sudova i organa uprave koji provode postupke upisa i donose rješenja.
- ✘ Razlozi za uspostavu/zamjenu zemljišne knjige su lako uočljivi ako posmatramo historijate upisa, trenutno stanje zemljišne knjige i primjere pozitivne prakse koja je pokazala da uspostava/zamjena zemljišne knjige očigledno ima svrhu i treba da nam bude cilj, a naravno i sredstvo za uspostavljanje tačne evidencije prava na nekretninama, koje su bile i uvijek će biti veoma značajan element pravnog, socijalnog, ekonomskog, privrednog, pa i kulturološkog aspekta svake države.