

Ali i taj seposao dovrši. Konačno sva zemlja bi premjerena i razgraničena,

sva se šuma obilježi i podijeli. Seljaci se navikoše da idu u gruntovnicu kao u crkvu ili mehanu.

Ivo Andrić, "Rzavski bregovi"

UVOD

Svrha ovog rada je prikazati razvoj zemljišno knjižnog prava od postanka do danas sa

posebnim osvrtom na razvoj prava u Bosni i Hercegovini. Kako je Bosna i Hercegovina od skora

samostalna država razvoj zemljišno knjižnog prava vezan je uglavnom za staru i SFRJ u čijem

je sastavu Bosna i Hercegovina bila sve do 1991. godine kao jedna od Republika. Prilikom

izrade ovoga rada korištene su različite metode naučnog istraživanja. Rad je podjeljen u tri

dijela. U prvom dijelu ukazano je na razvoj zemljišno knjižnog prava kroz istoriju od postanka pa

do donošenja najnovijih zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini koji je doneseni

2003. godine. Pokušano je da se prikažu sve promjene - reforme koje su se ticale Bosne i

Hercegovine bez obzira na njeno državno uređenje.

U drugom dijelu centralno mjesto zauzimaju sami zakoni o zemljišnim knjigama, pravilnici o

elektronskom vođenju zemljišnih knjiga i zakoni o katastru nekretnina. Naznačen je značaj i

potreba provođenja reforme zemljišno knjižnog prava jer je Bosna i Hercegovina podjeljena na

dva entiteta i Distrikt Brčko.

U trećem dijelu rada razrađena je analiza projektnog tima koji radi na implementaciji ovih

zakona a koja je iznošena kroz redovne sastanke tima kao i preporuke za daljnju provedbu

reforme koj a nij e završena.

U samim izvještajima je vidljivo da se reforma sporo odvija zbog nedostatka materijalnih

sredstava, kao i zbog nepostojanja zemljišno knjižne dokumentacije u svim opštinama u Bosni i

Hercegovini a posebno onima koj e su bile ratom zahvaćene.

Ipak reforma se nastavlja i pretpostavke su da će se kompletna završiti do 2011.godine koja

obuhvata i elektronsku obradu podataka. Cilj reforme je potpuno usaglašavanje zemljišnog

stanja između katastra nekretnina i zemljišne knjige te unošenje tog stanja i elektronska obrada

podataka kako bi stanovnici Bosne i Hercegovine mogli provjeriti svoje zemljišnoknjižne izvadke

i stanje nekretnina putem interneta što su već neki od sudova uradili i počeli primjenjivati.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO Zemljišnoknjižno pravo u objektivnom smislu je skup pravnih

pravila građanskog prava koja uređuju upisivanje nekretnina prava na njima u zemljišne knjige

te pravne odnose među ljudima koji nastaju upisivanjem nekretnina i prava na njima u zemljišne

knjige. Pravilima zemljišnoknjižnog prava uređuje se publiciranje pravnog stanja nekretnina

mjerodavnog za pravni promet upisivanjem nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige.

Pravila zemljišnoknjižnog prava dijele se na materijalno zemljišnoknjižno pravo i postupno

zemljišnoknjižno pravo koja kod nas čine cjelinu i uređena su istim propisima. Pravilima

zemljišnoknjižnog prava ostvaruje se pravna sigurnost u pravnom prometu nekretnina i zaštita

povjerenja poštenih sticatelja. U sklopu stvarnog prava pravilima se uređuju odnosi među

ljudima u pogledu nekretnina koje se upisuju u zemljišne knjige a koji nastaju upisivanjem

nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige. Ova se pravila prepliću sa sa pravilima brojnih

drugih prava .

U osnovne izvore zemljišnoknjižnog prava

spadaju: Zakoni o zemljišnim knjigama , Zakon o stvarnim pravima RS, Zakon o vlasničkim

odnosima, Zakon o katastru nekretnina, Pravilnici o postupanju sa zemljišnoknjižnim pravima,

Pravilnici o elektronsko vođenju zemljišnih knjiga i dr.

ISTORIJAT ZEMLJIŠNIH KNJIGA U pravnoj doktrini preovladava stav da je zemljišna

knjiga tvorevina germanskog prava. Pri tome se misli na moderne zemljišne knjige koje se

zasnivaju na opštem premjeru zemljišta katastru. One su uvedene u pruskoj 1872.godine. S

druge strane, izvjesni pravni teoretičari tvrde da su zemljišne knjige slovenskog porijekla.

Zemljišna knjiga je imala svoje predpočetke još u starom vijeku. Zabilježeni su slučajevi

popisivanja zemljišta u staroj Grčkoj i starom Egiptu. Korijeni austrijsko njemačkog sistema

potiču još iz feudalizma. Prije uspostave ovog tipa zemljišnih knjiga u Austriji su bile u pripremi

poreske knjige (knjige inventara) U svoje knjige inventara feudalac je upisivao podatke o

zemljištu , pravima i subjektima prava vezanih za zemljište. Termin zemljišna knjiga

"grundbuch" potiče iz 15. vijeka.

Zemljišnoknjižni

sistem Austrije i Njemačke po ošteprihvaćenom mišljenju predstavlja jedan od najboljih sistema

javnih registara nepokretnosti u svijetu. Ove zemlje u kojima je sistem zemljišnih knjiga nastao

uživaju ugled zemalja u kojima je postignut visok stepen pravne sigurnosti, zahvaljujući između

ostalog i usavršenim i uredno vođenim zemljišnim knjigama koje omogućavaju zaštitu prava

privatne svojine i pouzdano sredstvo obezbjeđenja kreditorima putem hipoteke.

Kada je riječ o zemljišnim knjigama na području Kraljevine Jugoslavije važio je zakon o

zemljišnim knjigama koji je stupio na snagu 01.januara 1931.godine. Ovaj zakon se odlikuje

jasnom dikcijom i lakim stilom i premda pridržavaju osnovna načela gruntovnog prava koja su

već usvojena. On također unosi neke novine i preinake koje nisu bile poznate u dosadašnjim

gruntnopravnim područjima. Aka se uzme u obzir da je stanovništvo o zemljišnoj knjizi znalo

veoma malo opravdano je da su mnogi poznavaoi iz ove oblasti pisali priručnike za vlasnike

nekretnina u kojima su decidno objašnjavali postupke vlasnika nekretnina prilikom upisa ili

prijenosa nekretnina.

NASTANAK I RAZVOJ ZEMLJIŠNIH KNJIGA I KATASTRA U BOSNI I HERCEGOVINI

Postojeća evidencija nekretnina i prava na nekretninama katastarska i zemljišno knjizna u

Bosni i Hercegovini datira još od austrougarskog perioda. Prvi premjer Bosne i Hercegovine

izvršen je od 1880. do 1884, godine a na osnovu kojeg su izrađeni katastarski planovi i

katastarski operat. Katastarski planovi su rađeni u sitnoj razmjeri (1: 6250) sa izuzetkom

gradova i gusto naseljenih mjesta koji su pokazali na planovima razmjere 1: 1562,5 i 1:3125.

Izvršeni premjer i planovi predstavljali su značajnu novinu i glavni izbor podataka ne samo na

uspostavljanju prvog katasra zemljišta u Bosni i Hercegovini koji sadrži podatke o površini

svake parcele, njenoj kulturi i klasi, katastarskom prihodu i podatak o posjedniku zemljišta nego

i kao osnova za osnivanje zemljišne knjige.

Nakon izvršenog premjera i ustrojnog katastra zemljišta pristupilo se osnivanju zemljišne knjige

- gruntovnice u Bosni i Hercegovini 1886.godine a završeno je 1910.godine. U zemljišnu knjigu

su evidentirani podaci o svojinskim i drugim stvarno pravnim odnosima na nekretninama - o

pravnom statusu nekretnina, o vlasniku i eventualnim teretima. Zemljišna knjiga koja se sastoji

od glavne knjige i zbirke isprava, sadrži još i planove za cijelu katastarsku opštinu, koji su

identični katastarskim planovima, zatim registar parcela, spisak kućnih brojeva i abecedni

spisak vlasnika i drugih titulara zemljišno knjižnog prava. Sistem zemljišnih knjiga koj i je uvela

austrougarska prihvatila j e i bovša Jugoslavija.

Na područjima bivše Jugoslavije za koja nije postojao katastarski premjer i zemljišna knjiga

(Crna Gora, Makedonija i Srbija) egzistirao je tapijski sistem evidencije o pravima na

nekretninama koji je uveden još polovinom prošlog vijeka. Katastar zemljišta u toku II

svjetskog rata je u mnogim krajevima uništen. U Bosni i Hercegovini je od ukupno 77 bivših

administrativnih srezova katastarski planovi i operat su u potpunosti ili djelimično uništili u 24

administrativna sreza. Nije bolje prošla ni zemljišna knjiga. U toku II svjetskog rata u Bosni i

Hercegovini zemljišne knjige su uništene potpuno u 19 postojećih opština dok su djelimično u

25 opština a u 4 opštine su sačuvane zemljišne knjige ali bez planova.

Sistem evidencije nekretnina o stvarnim pravima na nekretninama bivše Jugoslavije preuzela je

nova socijalistička Jugoslavija pa su raniji propisi primjenjivani kao pravna pravila na osnovu

člana 4. zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. aprila 1941. godine za vrijeme

neprijateljske okupacije.

Sačuvani katastar prvih godina poslije rata nije uredno vođen jer za to nije dovoljno bilo stručnih

kadrova a niti posebnog interesa društvene zajednice, s obzirom da u tom periodu oporezivanje

nije vršeno na osnovu katastarskih podataka. Isto tako ni zemljišne knjige tamo gdje su

uništene nisu obnovljene, niti su sačuvane uredno održavane.

Ubrzo se međutim došlo do saznanja da je nužno obezbjediti evidenciju nekretnina,

prvenstveno zemljišta, kada radi oporezivanja od poljoprivrede na bazi katastarskog prihoda

kao i radi obezbjeđenja podataka za planiranje u privredi. S toga dolazi do obnavljanja

katastarske evidencije. Izvršena je revizija sačuvanog katastarskog operata, a za područja u

kojima je katastarski operat uništen uspostavljen je popisni katastar na bazi procjene površina

parcels i katastarskog klasiranja zemljišta.

Iako su podatci starog katastarskog operata osvježeni izvršenom revizijom a sa podacima

novouspostavljenog popisnog katastra, poslužili kao osnova za oporezivanje prihoda od

poljoprivrede, ipak podatci takvog katastra nisu mogli da zadovolje sve veće potrebe za

podacima o nekretninama i podacima o prostoru ucpšte (za projektovanje, izradu složenih

studija u prostoru, geoloških podloga i sl.). Stoga se u Bosni i Hercegovini 1951. godine

sistematski pristupilo novom premjeru čitave teritorije Republike i time stvaraju tehnički uslovi za

evidentiranje nekretnina i prava na nekretninama.

Podaci novog premjera nastali savremenom metodom rada (aero fotogrametrijom) koriste se za

izradu novog katastra zemljišta (koji sadrži topografske podatke o zemljištu, podatke o površini

svake parcele, njenoj kulturi i klasi, katastarski prihod i podatke o svakoj kulturi zemljišta), zatim

za izradu razvojnih i drugih planova (prostornih planova, urbanističkih planova, regulacionih

planova i radova), za razne studije i projektovanja u poljoprivredi, šumarstvu, rudarstvu,

saobraćaju, za katastar šuma, puteva, voda, zgrada komunalnih uređaja, instalacija i dr.

Novi premjer oslonjen je na stalne geodetske tačke. Na njihovim planovima prikazana je kako

horizontalna tako i vertikalna projekcija zemljišnih oblika. Njima su obuhvaćena u Bosni i

Hercegovini, kako područja koja su imala sačuvan stari katastar tako i područja sa popisnim

katastrom. Do kraja 1983. godine novim premjerom je obuhvaćeno 60% teritorije Bosne i

Hercegovine, a na preostalom dijelu novi premjer je trebao biti završen do 1993.godine. Na

području gdje je uništena zemljišna knjiga i uspostavljen popisni katastar nije bilo niti ima

mogućnosti da se na osnovu podataka popisnog katastra vodi evidencija o svojini i drugim

pravima na nekretninama (nasljeđe, pokloni, kupoprodaja i druge odluke i rješenja nadležnih

organa) samo se dopunjuju kod sudova , ali se po njima dalje ne postupa. Na područjima na

kojima je izvršen novi katastarski premjer, a sačuvana je zemljišna knjiga postoji potpuno

neslaganje između zemljišne knjige i katastra, jer se stupanjem na snagu novog katastra, stari

katastar na čijim je podacima zasnovana zemljišna knjiga stavlja van snage i prestaje daljnja

obaveza njegovog održavanja čime praktično prestaje mogućnost održavanja i usaglašavanja

stvarnog stanja sa zemljišnom knjigom.

Usaglašavanje podataka novog premjera s podacima zemljišne knjige vrši se samo u onim

slučajevima za koje postoji izričit zahtjev nadležnih organa ili zainteresovanih stranaka. Potpuno

usaglašavanje tih podataka zahtjevalo bi da se paralelno s podacima novog premjera ažuriraju i

održavaju i podaci starog premjera (planovi, djelovi katastarskog operata, prijavni listovi) što bi

dovelo do dupliranja poslova, nepotrebnog angažovanja kadrova, na održavanju dva

katastarska operata i održavanja znatnijih finansijskih sredstava.

Pored toga na neažurnost zemljišne knjige uticalo je nepostojanje obaveze vlasnika nekretnina

da prijavljuje činjenice koje mjenjaju postojeće stanje u zemljišnoj knjizi. Praksa je pokazala da

je upis u zemljišnu knjigu tražen samo onda kada je stranka bila posebno zainteresovana za taj

upis. Osim toga kod većine vlasnika nekretnina u Bosni i Hercegovini nije postojala niti postoji

navika i osjećaj dužnosti da prijavljuju kupoprodajne nekretnine, diobe, poklone, zamjene i sl.

Tim više što je provođeno zemljišno-knjižnih promjena bilo uslovljeno potrebnim plaćanjem

poreza na promet, prenosnih taksa i drugih obaveza u državi.

Pored toga mnoga zemljišta su upisana kao begluci i kmetska selišta i u tom pogledu stanje u u

zemljišnim knjigama je sve do 1945. godine ostalo skoro neizmjenjeno. Ovakva evidencija

nekretnina i prava na nekretnine nije mogla da prati nastale promjene kako u sferi društvenih

odnosa, tako i u sferi promjena u prostoru.

Prema ovim propisima evidenciju zemljišta i zgrada opštenarodne imovine trebali su da vode nadležni opštinski organi uprave, a sačinjavali su je registar zemljišta i zgrada opštenarodne imovine i imenik organa upravljanja i zbirka isprava. S obzirom na to da se ova evidencija temeljila na podacima zemljišne knjige ili katastra čije je nesređeno stanje prenijelo i ovu

evidenciju ona nije ostvarila namjenjenu svrhu. Uslijed ovih razloga evidencija opštenarodne

imovine je uspostavljena u veoma malom broju opština a tokom vremena je napuštena skoro u

svim opštinama. Prava na nekretninama i preduzete aktivnosti u Bosni i Hercegovini na

donošenju zakona o premjeru i katstru nekretnina.

Stanje postojeće

evidencije nekretnina u SR Bosni i Hercegovini, društveno ekonomske promjene i tehnički

napredak nastali u poslijeratnom periodu zahtijevali su reformu postojećeg sistema evidencije

nekretnina i prava na nekretninama s ciljem da se taj sistem pojednostavi i osavremeni u skladu

sa sadašnjim i budućim potrebama društva (prostornog planiranja, nesmetanog prometa

nekretnina, mogućnosti primjena savremenih uređaja za vođenje evidencije nekretnina i prava

na nekretninama itd.). Ovo je uticalo da Društveno političko vijeće Skupštine SR Bosne i

Hercegovine zaključi da nadležni politički organi prouče način evidentiranja nekretnina i prava

na nekretninama i predlože rješenje za jedinstveno i potpuno regulisanje ovih pitanja. Skupština

SR Bosne i Hercegovine na odvojenim sjednicama Vijeća udruženog rada, Društveno političkog

vijeća i Vijeća opština održanim 23. novembra 1982. godine je razmatrala i usvojila Nacrt

zakona o premjeru i katasru nekretnina koji je i službeno objavljen i takav je išao u javnu

raspravu do kraja 1983.godine i taj zakon je donijet 30. maja 1984. godine.

Zakon polazi od toga da jedinstvenu evidenciju nekretnina i prava na nekretnine, koja treba da

zamjeni postojeći katastar zemljišta, zemljišno knjižnu evidenciju i posebnu evidenciju

društvene svojine, vodi nadležni opštinski organ uprave, organizaciono i kadrovski prilagođen

ovim potrebama. Donošenjem zakona o premjeru u katasru nekretnina i njegovim provođenjem

u narednih deset godina prestaće rad zemljišno knjižnih ureda opštinskih sudova kao i svih

propisa koji su važili od vremena stare Jugoslavije a odnose se na upis nekretnina i prava na

nekretninama.

Katastar nekretnina je novi institut u našem pravnom sistemu pod kojim se podrazumjeva

zbirna dokumentacija podataka o katastru zemljišta, zgrada i drugih objekata sa evidentiranim

pravima na nekretninama. U katastar nekretnina bit će upisane sva zemljišta i zgrade,

uključujući i etažno vlasništvo i poslovne cjeline bez obzira na to dali se radi o nekretninama u

društvenoj svojini ili na nekretninama na kojima postoji pravo na nekretninama koje egzistiraju u

našem pravnom sistemu određena obligaciona prava i pravno relevantne činjenice. Kao takav

katastar nekretnina koristit će zaštititi nekretnina u društvenoj svojini, sticanju prenosa, ograni

čenja ili ukidanja prava na nekretninama. Rješavanja imovinsko pravnih odnosa, provođenja

poreske politike, savremenom i racionalnom prostornom planiranju i uređenju prostora, davanju

statističkih podataka za planirano usmjeravanje privrednog razvoja, praćenju obima i zakonskih

granica prava na nekretninama u svojini građana itd.