

REGIONALNA ADVOKATSKA KOMORA SARAJEVO

OKRUGLI STO

Sarajevo, 27. 10. 2019. godine

**PRIMJENA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA FEDERACIJE BIH I ZAKONA O
ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA FEDERACIJE BIH U RADU ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG
UREDA OPĆINSKOG SUDA U SARAJEVU**

Hotel Holiday, 2019.

SADRŽAJ

1. Uvodna riječ.....str.5
2. Dr.iur. Nedim Ademović „Međunarodno i ustavnopravni aspekti prava na imovinu u kontekstu vakufa kao pojavnosti u bh.pravnom sistemu“.....str.7
3. Goran Brkić, Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove „Harmonizacija podataka katastra i zemljišne knjige -dvostran proces?!“str.16
4. Ferida M. Hadžimuratović, advokat „Primjena zakona o stvarnim pravima FBiH i Zakona o zemljišnim knjigama u FBiH u radu ZK ureda Općinskog suda u Sarajevu“str.19
5. Edina Jahić, advokat „ Pravna osnova za postupanje zemljišno-knjižnog ureda u projektu harmonizacije“str.23
6. Indira Turkmanović, notar „Sudski koncept vođenja zemljišnih knjiga, efekti-posljedice postupka „Harmonizacije“, usklađivanje zemljišne knjige i knjige položenoh ugovora“-----str.31

UVODNA RIJEČ

Regionalna advokatska komora Sarajevo prihvatila je inicijativu svojih članova koji su kao pravници po struci i legalisti po opredjeljenju osjetili potrebu, a i dužnost, da daju lični doprinos vladavini zakona, time i pravnoj sigurnosti svih građana.

Povod za ovu inicijativu je, svima znano a nama kao praktičarima najviše, stanje u pravosudnom sistemu u pogledu anomalija u primjeni zakona. One su najizraženije u oblasti imovinskih prava, koja su kao egzistencijalna veoma osjetljiva i najvažnija za građane.

Zbog aktuelnosti teme opredijelili smo se organizirati ovaj okrugli sto pod nazivom “Primjena Zakona o stvarnim pravima FBiH i Zakona o zemljišnim knjigama FBiH u radu Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu“ Ova publikacija je objava radova koji su izlagani u okviru ovog okruglog stola.

Zamisao je da se time objelodane važna pitanja anomalija u primjeni navedenih zakona, analiziraju i ponude najbolja rješenja.

Smatramo da bi bilo veoma korisno da dobijemo povratnu informaciju u vidu stručnog i argumentiranog – u smislu pozitivnog zakonodavstva – mišljenja i pravnih stavova što većeg broja kolega pravnikā o izloženim pitanjima.

Ne želimo da ovaj okrugli sto i ova inicijativa ostanu bez odjeka i da predstavljaju jedinstven slučaj, nego da to postane stalna praksa, i da nastavimo sa stručnom razmjenom stavova i mišljenja da bismo pomogli očuvanju i poboljšanju pravnog sistema uopće, a time i pravne sigurnosti građana.

MEĐUNARODNO I USTAVNOPRAVNI ASPEKTI PRAVA NA IMOVINU U KONTEKSTU VAKUFA KAO POJAVNOSTI U BH. PRAVNOM SISTEMU

I. Uvod

1. Regionalna advokatska komora Sarajevo pozvala me da učestvujem u radu Okruglog stola na temu "Primjene Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH u radu Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu", sa posebnim osvrtom na pojavu "vakufa" kao tereta u C-listu zemljišnih knjiga.
2. Ovakva tema nije nimalo laka. Nažalost, težina rasprave bilo koje vrste na ovu temu opterećena je mnogim stvarima, ali najmanje pravom. Tako je obično u nepravnim državama, gdje norma nije polazište svakog diskursa, bez obzira koliko on težak bio!
3. Činjenica da živimo u bremenito doba, kada se teško izboriti čak i za polaznu tačku pravničke diskusije, ne daje nam pravo da napustimo pravničke principe. Kao pravnici, moramo govoriti o činjenicama, a posebno pravnim. Takva diskusija ima svoju perspektivu, ona je osnova za razumijevanja stvarnosti, partikularnih interesa i ciljeva, te daje šansu za promjene u budućnosti na jednako (ne)zadovoljstvo svih aktera u procesu.
4. U narednom tekstu pokušat ću govoriti isključivo o pravu, o pravnoj državi, o domaćim i međunarodnim pravnim standardima koji se mogu aplicirati i ticati pojave "vakufa" kao tereta u zemljišnoknjižnim evidencijama. Ovaj rad nema za cilj da raspravlja o institutu "vakufa" *per se*, već o pravnim i demokratskim standardima koji ga okružuju, koji ga dotiču i od kojih zavise principijelni odgovori na pojavnost "vakufa" u pozitivnopravnom sistemu BiH.

II. "Vakuf" kao pravni institut više ne postoji u pravnom sistemu BiH

5. Vakuf je zadužbina islamskog, tj. šerijatskog prava. Prema tome, to je pravni institut koji je regulisan šerijatskim pravnim sistemom. Kao takav, veoma je povezan sa islamom kao vjerom. Ovih nekoliko inicijalnih misli dobro je reflektovano u tekstu mr. hfz. Muhameda Čajlakovića, koji je pisao na temu nastanka i razvoja institucije vakufa. Čajlaković navodi:

Vakuf je islamska zadužbina nastala kao rezultat čovječjeg odziva na Allahov, dž.š., poziv da se čini dobročinstvo i da jedni drugima pomažemo u dobročinstvu i čestitosti. Pored toga, tu je svoj eho našla poruka Allahovog poslanika Muhammeda, a.s., u kojoj se podstiče na djela zbog kojih nagrada teče i poslije čovječje smrti. Jedno od tih djela jeste i vakuf, islamska zadužbina.

[...]

Riječ vakuf u arapskom jeziku znači: zaustaviti, zadržati (se), stati; a s prijedlozima: alā (), ili li () znači: uvakufiti, kao zadužbinu ostaviti, osnovati,

¹ Dr. iur. Nedim Ademović je advokat, iz Sarajeva. Profesor je ustavnog prava na Pravnom fakultetu Univerziteta u Zenici. Zamjenski je član tzv. Venecijanske komisije Vijeća Evrope ispred BIH. Autor je mnogobrojnih djela iz oblasti ustavnog prava i ustavnog sudstva, te ljudskih prava i sloboda.

*utemeljiti. U šerijatu, vakuf označava zadužbinu u ime Allaha, dž.š., odnosno izuzimanje predmeta iz svoje imovine i davanje na Allahovom putu, dok je svijeta i vijeka. To uvakufljenje može biti u vjerske, socijalne, prosvjetne, ili humanitarne svrhe.*²

6. Historijski gledano, institut “vakufa“ je bio dugo prisutan u pravnom sistemu BiH. U osmansko doba tadašnja vlast je funkcionisala na vjerskim principima. Islam je bio državna religija. Sa Osmanlijama i u BiH su zaživjeli vakufi već od XV vijeka, čija kodifikacija se, u savremenom smislu riječi, desila u XIX vijeku usvajanjem više zakona. Naknadna promjena režima – propast Osmanskog Carstva, austrougarska vladavina, stvaranje Kraljevine SHS i prve Jugoslavije – nisu imale odlučujući utjecaj na sudbinu “vakufa“. Sve to vrijeme ove islamske zadužbine su postojale, temeljene na šerijatskom pravu koje je bilo priznato kao primjenjivo pravo za stanovništvo i štice priznatim institucijama pod manjim ili većim utjecajem islamske zajednice.³ Drugim riječima, sve to vrijeme je priznat paralelizam javnog prava i šerijatskog prava, paralelizam u institucionalnom smislu, te na tim premisama “vakuf“ kao pravni institut šerijatskog prava je mogao egzistirati.

7. Međutim, po završetku II svjetskog rata u tadašnjoj Federativnoj Narodnoj Republici Jugoslaviji došlo je do naglog, ali očekivanog, ideološkog zaokreta po pitanju odnosa države, s jedne strane, i crkava i vjerskih zajednica, s druge strane. Država je zauzela kurs dosta rigidnog sekularizma, striktno odvojenosti države i javnih poslova od crkava i vjerskih zajednica. To je, naravno, imalo za posljedicu, s jedne strane, eliminaciju šerijatskog prava iz pozitivnopravne sfere, a s druge strane, ukidanje institucionalnog okvira za njegovu primjenu: šerijatskih sudova. Prema tome, iako je čl. 21, 23. i 25. tada važećeg Ustava Federativne Narodne Republike Jugoslavije garantovana sloboda vjeroispovijesti, ravnopravnost u uživanju vjerskih individualnih i korporativnih sloboda, zabrana diskriminacije po vjerskoj osnovi i autonomija crkava i vjerskih zajednica, došlo je do novog ideološkog i političkog kursa sekularizacije države, ali i društva, te je vjera, kao takva, prepuštena privatnom prostoru.

8. U cilju realizacije tog kursa, nova država je uvela veliki broj zakona i drugih akata kojima je postigla što je htjela: ukidanje paralelnog pravnog sistema i ukidanje šerijatskih sudova. Tako je *inter alia* usvojila Zakon o ukidanju šerijatskih sudova na području Narodne Republike Bosne i Hercegovine 1946. godine. Donošenjem tog Zakona, „[...] posmatrajući s normativnopravnog aspekta, šerijatsko pravo prestaje biti pozitivno pravo u novoj Jugoslaviji. Međutim, šerijatsko pravo i dalje, velikim dijelom, utječe na ponašanje muslimana, ali gubi državnu nadležnost“.⁴

² Mr. hfz. Muahmeda Čajlakovića, “Nastanak i razvoj institucije vakufa s posebnim osvrtom na vakuf u BiH“, Glasnik, br. 3–4, str. 239–256, dostupno na internet-stranici: <www.islamkazajednica.ba/images/stories/GLASNIK/3-4-2009/NastanaIRazvojInstitucije.pdf>; zadnji put posjećeno 03. 11. 2019. godine.

³ Više o tome vidjeti Halid Čaušević, Pravni i sociološki aspekti institucije vakufa-zaklade, s posebnim obzirom na njen razvoj u BiH, u: Anali GHB biblioteke, knjiga IX–X, Sarajevo, 1983, str. 129–140.

⁴ Više o tome vidjeti: prof. dr. Enes Durmišević, “Prestanak važenja šerijatskog prava kao pozitivnog prava 1945. godine u Bosni i Hercegovini, Glasnik, br. 11–12, str. 1056. i dalje, dostupno na internet-stranici: <<http://www.islamkazajednica.ba/images/stories/GLASNIK/11-12/Prestanak%20važenja%20serijatskog%20prava%20kao%20pozitivnog%20prava.pdf>>, zadnji put posjećeno 03. 11. 2019. godine

9. Prema tome, pravna činjenica jeste da je institut “vakufa“ ostao bez pravnog osnova, bez regulative u pozitivnopravnom sistemu, bez institucija koje bi provodile taj institut, štatile, odlučivale o njemu itd. Drugim riječima, institut “vakufa“ je nestao iz državne i javne sfere, te civilnog pravnog sistema, mada je ostao nezabranjen u sferi pod ingerencijom Islamske vjerske zajednice, čije je autonomno pravo da ovaj institut zadrži, reguliše i štiti, naravno, u mjeri u kojoj nije u sukobu sa državnim normativnim sistemom.

10. Konačno, a ne manje bitno, moramo naglasiti da je, zajedno sa normativnom intervencijom te institucionalnom reformom, vakufsku imovinu oduzela javna vlast u socijalističkom sistemu putem agrarne reforme, nacionalizacije i eskproprijacije privatnog vlasništava. Taj proces je završen manje-više do 1960. godine. To znači da je skoro cjelokupna vakufska imovina podružljena, a zatim 90-ih godina i podržavljena. U imovinskom smislu, “vakufi“ su doživjeli istu sudbinu kao i sva druga privatna fizička i pravna lica koja su podlijegala imovinskom cenzusu, te navedenim državnim mjerama.

11. *In conclusio*, institut “vakufa“ je nestao iz javne i državne sfere, međutim on je i dalje ostao institut šerijatskog prava. Šerijatsko pravo, kao takvo, ostalo je u sferi autonomne primjene Islamske vjerske zajednice i njenih institucija. Samim tim, to se tiče i samih vakufa.

III. Paralelizam u pravnom sistemu i dalje ne postoji

12. Na principijelnom nivou govoreći, odnos države naspram crkava i vjerskih zajednica ostao je isti i danas. Novi Dejtonski ustav,⁵ uprkos uvođenju određenih novih normativnih standarda modernog demokratskog uređenja, nije u tom smislu donio ništa novo. Naime, kao i prvim socijalističkim ustavom, tako i Dejtonskim ustavom zagarantovane su vjerske slobode, kako individualne, tako i korporativne, i to po više osnova, te je zabranjena bilo kakva vrsta nejednakosti pred zakonom ili diskriminacija.⁶ Država i dalje formalnopravno ne priznaje da kulturna autonomija crkava i vjerskih zajednica zaživi u pozitivnopravnoj sferi u smislu pojavnosti paralelnih pravnih i institucionalnih sistema, što automatski za institut “vakufa“ znači da se pravna situacija nije promijenila.

13. To najbolje ukazuje sudska praksa Ustavnog suda BiH, u kojoj je dat jasan i nedvojbjen stav da prava i obaveze iz autonomne sfere u nadležnosti crkava i vjerskih zajednica ne proizvode prava i obaveze u javnom, pozitivnom, državnom pravu, te, kao takva, nisu zaštićena bilo kakvim državnim instrumentima.

14. Tako se u predmetu, broj U-61/01,⁷ radilo o građanki BiH koja je zaključila brak po šerijatu pred Islamskom zajednicom u Republici Bosni i Hercegovini – Muftijstvo Bihaćko, Odbor Islamske zajednice Prijedor, u prisustvu više svjedoka. Bračnim ugovorom se suprug obavezao da će u slučaju raskida braka isplatiti apelantici 1.000 KM kao *mehr*. Ugovor,

⁵ Aneks 4. na Opći okvirni sporazum za mir u Bosni i Hercegovini čini Ustav BiH, čiji inherentni elementi su, između ostalog, i Evropska konvencija za ljudska prava.

⁶ Naprimjer, katalog iz člana II/3. Ustava BiH, član II/4. ili član 9. Evropske konvencije štite te slobode, a BiH je usvojila i poseban zakonski okvir koji u detalje reguliše pitanje tih sloboda, ali i neke aspekte odnosa države, s jedne strane, i crkava i vjerskih zajednica, s druge strane (vidjeti [Zakon o slobodi vjere i pravni položaj crkava i vjerskih zajednica u Bosni i Hercegovini](#) (“Službeni glasnik BiH“, broj 5/04) i [Pravilnik o uspostavi i vođenju jedinstvenog registra za upis crkava i vjerskih zajednica, njihovih saveza i organizacionih oblika u Bosni i Hercegovini](#) (“Službeni glasnik BiH“, broj 46/04).

⁷ Odluka o dopustivosti i meritumu od 05. 04. 2002. godine, dostupna na internet-stranici Ustavnog suda BiH: <<http://ustavisud.ba/odluke/>>.

uključujući i mehr, ovjeren je i potpisan u vidu vjenčanog lista koji je izdala Islamska zajednica u Republici Bosni i Hercegovini. Civilni brak nije bio zaključen. Brak je kasnije razveden, ali je tuženi odbio platiti *mehr*. Apelantica je u 2000. godine podnijela tužbu Općinskom sudu u Sanskom Mostu, tražeći da joj suprug isplati 1.000 KM na osnovu zaključenog ugovora, kao i odgovarajuće kamate. Općinski sud u Sanskom Mostu je 2000. godine donio Presudu kojom je odbio tužbeni zahtjev i naveo da je brak bio zaključen po šerijatu i da, kao takav, ulazi u okvir islamskih propisa, a ne propisa iz Porodičnog zakona (“Sl. n. SRBiH“, br. 21/73 i 44/89) koji se primjenjuje na civilni brak i ne uključuje *mehr* koji je bio osnova apelantice tužbe. Općinski sud u Sanskom Mostu je, pored toga, naveo da su apelantica i tuženi živjeli u vanbračnoj zajednici, budući da nisu zaključili brak prema Porodičnom zakonu. S obzirom na to da Porodični zakon reguliše ovu vrstu odnosa (izdržavanje i imovinske odnose), sud je ukazao na mogućnost da apelantica podnese tužbu po osnovu neosnovanog obogaćenja, ukoliko ima pravnog osnova za to. Ustavni sud BiH je potvrdio ovakav stav redovnih sudova, ali dao i svoja objašnjenja na neka pitanja iz samog Ustava BiH, uključujući i pitanje da li je *mehr* “imovinsko očekivanje“ apelantice i da li se može štiti pred državnim organima. Ustavni sud BiH je naveo:

22. Riječ “imovina” uključuje širok opseg imovinskih interesa koji predstavljaju određenu ekonomsku vrijednost (vidi Odluka Ustavnog suda, broj U14/00 od 4. aprila 2001. godine, “Službeni glasnik BiH“, broj 33/2001) . Pravo, za koje apelantica navodi da ga je stekla, moglo bi se smatrati u tom smislu imovinom, ukoliko za to postoji pravna osnova.

23. Apelant nije stekao “imovinu” u smislu člana 1. Protokola broj 1. na Evropsku konvenciju. Ovaj predmet, prema tome, ne spada u domen ovog člana. Prema tome, apelacija mora biti odbijena kao neosnovana i u ovom pogledu.

15. Iz gore citirane prakse, jasno je da je Ustavni sud BiH poslao poruku da bi prava i obaveze ili pravni instituti, na koji se pozivamo, mogli biti zaštićeni na bilo koji način, mora postojati zakonsko utemeljenje. To je kondicija pravne države koja se ne može danas, u 21. vijeku, zaobići. Drugim riječima, a aplicirano na konkretna pitanja iz ovog teksta, da bi prava i obaveze iz Šerijatskog prava, uključujući i institut “vakufa“ bili na bilo koji način priznati u BiH, država mora ili referentnom tehnikom ili inkorporacijom zakonski definisati ta prava i obaveze kako bi država stala iza njih! Što nije zakonom propisano, u pravnim životu, svijetu i prometu ne postoji!

16. Naravno, iako pravni paralelizam nije priznat, moramo potvrditi da je BiH napravila u posljednjih 25 godina određeni zaokret u ideološkom smislu u pogledu regulacije odnosa države, s jedne strane, te crkava i vjerskih zajednica, s druge strane. Pitanje uvođenja i načina stipulisanja vjerske naobrazbe u javnim školama, prihvatanje regulisanja prava i obaveza putem konkordatskih ugovora i neka druga otvorena pitanja zaokreću i usmjeravaju državu od rigidnog sekularizma ka nekom drugom pravcu. To je pozitivna tendencija, jer se usporedna praksa u drugim državama (naprimjer Austrije, Njemačke, Kanade i Australije), posebno kroz tzv. multikonfesionalne i konkordatske sisteme, pokazala pozitivnom za multietnička društva.⁸ Nažalost, u BiH taj razvoj nije planski, strateški, dijaloški, niti je definisan, već je *ad*

⁸ Više i tome vidjeti naučnu studiju “Doktrinarni i praktični aspekti odnosa između države, crkava/vjerskih zajednica i pojedinaca, Konrad Adenauer Fondacija (izd.), Sarajevo, 2012, izdata u saradnji sa Evropskom akademijom Sarajevo.

hoc, neplanski, bez vizije i, najčešće, predstavlja refleksiju odnosa snaga na terenu. To vodi ka jednom dosta anarhičnom stanju u državi, bez kontrole, sa negativnim reperkusijama na multietničnost, prava i obaveze manjinskih zajednica, ali i savremeno, demokratsko shvaćanje sekularnosti države i desekularizacije društva.⁹ No, to nije tema niti ima posljedice na institut “vakufa“ kao pravne pojavnosti u BiH.

IV. Da li “ostaci“ nestalih pravnih instituta, kao što su “vakufi“, ipak daju određena prava pretpostavljenim titularima?

17. Pravna činjenica je da su u nekim zemljišnoknjižnim registrima i evidencijama “vakufi“ i dalje upisani na nekim nekretninama kao teret. Kada se izvadi zemljišnoknjižni izvadak, u C-listu prisutan je “vakuf“.

18. Ako ćemo slijediti pravnu misao, zasnovanu na činjenicama iz prethodnog teksta, jasno se postavlja pitanja kako je moguće da u javnom, državnom ili civilnom pravu (zemljišnoknjižne evidencije) postoje upisi pravnog instituta šerijatskog prava kao što je “vakuf“, a ne postoji bilo kakvo pravno utočište za upis?! To je sasvim logično pitanje.

19. Na ovom mjestu, a što je i sam Okrugli sto pokazao, dolazi do jedne logičke greške u pravničkoj raspravi! Naime, da bi raspravljali o tome da li “vakuf“, kao takav, uopćeno govoreći ili govoreći u nekom pojedinačnom slučaju, predstavlja realni teret u smislu Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH¹⁰ ili ne, ili da li ispunjava zakonske kriterije stvarnopravnog tereta u smislu citiranog zakona, ili da li taj teret treba biti brisan na osnovu jedne ili druge pravne norme iz Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH,¹¹ moramo, prije svega, dati odgovor na pitanje da li ovaj upis *per se* ima svoje zakonsko uporište ili ne! Drugim riječima, postavlja se pitanje da li je pojavnost ovog upisa prosta greška! Ako je greška, znači nešto što je trebalo biti brisano, ali ipak kao takvo ostalo, postavlja se pitanje da li “greška“ može proizvesti, ipak, pravne posljedice.

20. Interesantno je ovo pitanje i budi potrebu za raspravu. Na ovom mjestu dobar odgovor na pitanje može dati Presuda Evropskog suda za ljudska prava (u daljnjem tekstu: ESLJP) u predmetu *Jahn i drugi protiv Njemačke*.¹² Interesantno je, prije komentaranja same Presude, navesti da se radi o Presudi tzv. Velikog vijeća ESLJP (u sastavu od 17 sudija), koje je revidiralo “prvostepenu“ Presudu ESLJP, od 22. 01. 2004. godine. To se rijetko u praksi dešava, pa je i ovaj podatak interesantan. Ova Presuda, naravno, činjenično i pravno nema veze sa “vakufima“. Međutim, na nivou principa može se izvući odgovor na prethodno postavljeno pitanje. Naime, u biti, ESLJP je trebao dati odgovor na pitanje da li nečije vlasništvo, iako je kao takvo upisano greškom, tj. nije brisano zbog propusta vlasti kada se vršilo izvlaštenje putem agrarne reforme, može biti naknadno oduzeto bez naknade. Kakva je sličnost sa prethodno postavljenim pitanjima u vezi sa upisanim “vakufima“ kao teretima u

⁹ Veoma dobar primjer tog stanja je upravo “kriza“ koja se desila u Kantonu Sarajevo, 2011. godine, kada je ministar obrazovanja odlučio da vrši reforme u pogledu statusa vjeronauke u javnoj nastavi u javnim školama. Vidjeti, također, rekaciju koja je objavljena na portalu Islamske vjerske zajednice, autora Nazifa Horozovića, Ukidanje Vjeronauke kao signal nečije moći, od 06. 05. 2011. godine, dostupna na internet-stranici: <<https://www.islamskazajednica.ba/aktuelno-arhiva/10937-ukidanje-vjeronauke-kao-signal-neije-moi>> (zadnji put posjećena 05. 11. 2019. godine).

¹⁰ “Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13.

¹¹ “Službene novine Federacije BiH“, br. 58/02, 19/03, 54/04 i 32/19.

¹² Presuda od 30. 06. 2005. godine, aplikacije br. 46720/99, 72203/01 i 72552/01.

zemljišnoknjižnim evidencijama. Sličnost je ta što se u oba slučaja radi o tome da su neka prava greškom ostala upisana / evidentirana te da su, kao takva, trajala određeno vrijeme, manje ili duže! U pogledu ovog pitanja, jedan od legitimnih razloga zašto se titular “vakufa“ (ko god to bio) ne može pozivati na prava iz upisanog tereta, jeste činjenica da čin upisa greškom ili nebrisanja greškom nekog prava ne “rađa“ interes koji se u pravnom sistemu može braniti, jer za takvo upisano pravo nije nikada postojala zakonska osnova!¹³ Otežavajuća okolnost za “vakufe“, u odnosu na ovaj slučaj, jeste i činjenica što se u predmetu *Jahn i drugi protiv Njemačke* radi o građanskom, civilnom institutu “vlasništva“, koje jeste i postoji u pozitivnom pravu, dok institut “vakufa“, kao takav, ne postoji.

21. Prema tome, suvišno je raspravljati da li institut “vakufa“ ispunjava zakonske uvjete iz Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH, kakva je priroda te zadužbine kao tereta, ili ko je stvarni titular “vakufa“, kada taj teret nije “prepoznat“ u pravnom sistemu BiH. Štaviše, upisi “vakufa“ koji su greškom ostali u zemljišnoknjižnim evidencijama, ne vuku za sobom bilo kakvo legitimno pravo za titulara vakufa. Sva ta pitanje su kondicionirana prepoznatljivosti ovog pravnog instituta šerijatskog prava u pozitivnopravnom sistemu BiH. Stoga, opet nam je u potpunosti primjenjiv stav Ustavnog suda BiH iz predmeta U-61/01.

22. Stoga, jedini pravnički odgovor na pitanje pojavnosti “vakufa“ u državnim, javnim, civilnim zemljišnim registrima jeste da se oni moraju brisati. Štaviše, država bi morala preduzeti pozitivne mjere zaštite, kako svoje, tako i privatne imovine, pa ih brisati *ex officio*, jer je država svjesna da je ovo systemska pojava, ne pojedinačni problem, te da se u pravnom sistemu pojavljuju stvari koje nemaju zakonsko uporište.

V. Da li titulari “vakufa“, ipak, mogu tražiti neka prava: nacionalizacija nije bila pravedna?!

23. Prije svega, moramo naglasiti da pojava “nacionalizacije“ iz perioda socijalizma poslije II svjetskog rata, kao takve, u savremenim demokratijama i pravnim državama nije prihvaćena bez rezerve ili bez kritike. Naime, “tranzicijska pravda“ je podrazumijevala ispravljanje starih nepravdi, što je uključivalo i pokušaj da se nepravda učinjena nacionalizacijom ispravi.

24. Osim toga, u većini država, a posebno u slučaju socijalističke Jugoslavije, Vijeće Evrope, kao osnovna međunarodna regionalna organizacija za demokratiju i pravnu državu u Evropi, prihvatila je stav da su mjere nacionalizacije provođene nediskriminatorno, neselektivno, tj. prema svima jednako, kao odraz mjera jedne ideologije i viđenja socijalne pravde! Shodno tome, s današnje tačke gledišta i vremenskog otklona, može se govoriti o nepravdi, ali je s tadašnjeg ideološkog gledišta to bila jedna politička ili ideološka varijabla!

25. *In conclusio*, s tačke gledišta međunarodnog prava, nije postojala niti postoji međunarodnopravna obaveza da se izvrši restitucija odnosa. Prema tome, kada govorimo o “restituciji“ ili “denacionalizaciji“ govorimo o politici jedne države, ali ne i o pravu, sve do onog momenta kada se politička volja jedne države pretvori u pravo.¹⁴

¹³ *Ibid*, stav 116.i. Presude.

¹⁴ Kvalitetna studija o restitucijskim odnosima, kao dijelu tranzicijske pravde, može se naći u djelu: Williams, C. Rhodri, *The Contemporary Right to Property Restitution in the Context of Transitional Justice*, International Center for Transitional Justice (izd), maj 2007. godine, str. 1–52.

26. Da je to tačno govori mnogobrojna praksa Ustavnog suda BiH. Naime, mnogi apelanti, privatna fizička ili / i pravna lica, vjerske zajednice itd. žalile su se Ustavnom sudu BiH na nacionalizaciju, tražili da se vrati imovina, ili su tražili tzv. pravičnu naknadu. Manje-više, sve i jedan slučaj završio je odbacivanjem tih apelacije sa jednostavnim obrazloženjem. Ustav BiH i Evropska konvencija za ljudska prava je stupila na snagu 14. 12. 1995. godine. Otada se garantuju ustavna prava i slobode, uključujući i pravo na imovinu u smislu člana II/3.k) Ustava BiH, tj. člana 1. Dopunskog protokola broj 1. uz Evropsku konvenciju za ljudska prava. Sva izvlaštenja su se desila prije tog datuma, pa je nekad privatno ili vakufsko postalo društveno, a danas državno! Drugim riječima, nekadašnji titulari nisu više titulari bilo čega i nemaju zaštićenu pravnu poziciju!!! Oni nemaju, štaviše, ni legitimno imovinsko očekivanje, kao jedan vid zaštićene imovine u smislu citiranih odredbi Ustava BiH.¹⁵

27. Stoga, ono što možemo zaključiti jeste da je restitucija ili nacionalizacija imovinskih odnosa stvar odluke države, na nivou politike, a ne prava. Štaviše, svi smo svjesni da se takva odluka mora zasnivati na dobroj “materijalnoj bazi“, jer ispravka nekadašnjih grešaka ne može biti selektivna, diskriminatorna, izbirljiva. Ona mora biti sveuobuhvatna, pa obešteti na pravičan način, kao javni interes, sve subjekte koji su tim mjerama nekada bili oštećeni.

VI. Primjer “restitucije“ u nepravnoj državi: selektivni pristup bez zakonskog osnova – korak do anarhije

28. U okviru ove teme imao sam istinsku potrebu da navedem još jedan slučaj koji me je godinama mučio kao pravnika-profesionalca. Naime, svi smo mi pratili slučaj Vrhbosanske nadbiskupije koja se žalila tadašnjem Domu za ljudska prava na diskriminaciju jer je Općina Travnik privilegovala Islamsku vjersku zajednicu u vraćanju oduzete imovine. Naime, općinske vlasti su donijele pravno sumnjivu odluku o privremenoj restituciji značajnog dijela nacionalizovanog vlasništva Islamske vjerske zajednice na tom području (zgrada od značaja), a imovina Nadbiskupije, koja je bila nacionalizovana, također, vraćena je samo djelimično, tj. na način koji nije zadovoljavao istinske potrebe za vjerskim obrazovanjem.¹⁶ Dom za ljudska prava je donio odluku da je Općina Travnik diskriminisala katoličku vjersku zajednicu, Vrhbosansku nadbiskupiju, u odnosu na Islamsku vjersku zajednicu u vezi sa pravom na **slobodu religije**. Prema mišljenju iznesenom iz Doma, općinska vlast je bez opravdanog razloga različito tretirala katoličku vjersku zajednicu u odnosu na Islamsku vjersku zajednicu na štetu ove prve.

29. Nažalost, cjelokupan ovaj slučaj bio je usmjeren u javnom prostoru na to kako je općinska vlast, prvo, selektivno pristupala i privilegovala jednu u poređenju sa drugom vjerskom zajednicom te, drugo, nije htjela izvršiti obavezujuću odluku Doma za ljudska prava.¹⁷

30. Niko se nije bavio pitanjem da je cjelokupan slučaj jedna velika, pravnodržavnička greška! Naime, umjesto da se zabrani tzv. “privremena restitucija“, kao pravni institut koji

¹⁵ Vidjeti odluke Ustavnog suda BiH i Doma / Komisije za ljudska prava u predmetima, br. U 46/02, tačka 26. i dalje; AP 624/04, tačka 17; AP 1019/04, tačka 24; AP 993/04, tačka 63. i dalje; AP 487/04, tačka 20; CH/02/12426, stav 21. i dalje.

¹⁶ Uporediti CH/03/9628-D&M, stav 101. i dalje.

¹⁷ Vidjeti članak Pravno-politička kalvarija Travničkog sjemeništa i KŠC-a, od 06. 07. 20109. godine dostupan na internet-adresi: <<http://zurnalizam.blogspot.com/2019/06/pravno-politicka-kalvarija-travnickog.html>>, zadnji put posjećen dana 05. 11. 2019. godine.

nema svoje uporište u zakonu, sve se usmjerilo na odbranu principa “jednakosti u nepravu“, a što je u pravnoj državi strogo zabranjeno. Naime, iz prakse Ustavnog suda BiH, ali i Doma / Komisije za ljudska prava svjesni smo da nema prava na jednak nezakonitost.¹⁸

Različito zakonsko tretiranje zahtijeva razumno opravdanje. To važi čak i kada je osporavana odluka zakonita i ustavna, a različita u odnosu na druga lica u istoj situaciji, pošto niko nema pravo zahtijevati **jednakost u nepravdom tretmanu**. Dakle, nema prava na jednak tretman ako je mjera/standard koju treba ocijeniti kao jednak ili nejednak tretman sama po sebi protivzakonita. U suprotnom, pravna sigurnost i obaveza jednakog tretmana bi zahtijevale od države da ponavlja nezakonito djelovanje. Time ovi principi nailaze na granice drugog bitnog postulata pravne države – zakonitog djelovanja države (vladavine prava), čak i onda ako bi to dovelo do nejednakog postupanja u identičnim slučajevima, a time i do pravne nesigurnosti.¹⁹ Princip pravne sigurnosti ne štiti povjerenje u nezakonito djelovanje koje se nastavlja.

VII. Zaključak

31. S tačke gledišta principa pravne države “vakufi“ više ne postoje u pozitivnopravnom sistemu BiH. Takvo stanje stvari postoji još od kraja II svjetskog rata i nije se mijenjalo do danas. Stoga, sva pravna zaostavština tog instituta mora biti regulisana u skladu sa sada važećim pravnim normama. To je imperativ pravne države.

32. “Vakufi“ su, još uvijek, mogući kao instituti šerijatskog prava u okviru autonomnog djelovanja Islamske vjerske zajednice. Međutim, i kao takvi, oni ne mogu uživati bilo kakvu zaštitu države. Shodno tome, postavlja se pitanje njihove realne vrijednosti.

33. Takvo stanje će potrajati sve dok država, s jedne strane, ne donese političku odluku da se ispravi nepravda iz prošlosti restitucijskim reformama, čime bi se obuhvatila i vakufska imovina te, s druge strane, dok država ne promijeni ideološko-politički stav da su zabranjeni paralelni pravni sistemi i institucionalne zaštite.

34. Globalizacija, s jedne strane, te vrijednosti multietničkog društva, kao i pozitivni primjeri u svijetu, možda će utjecati jednog dana da se državni kurs promijeni. Da bi se pravio iskorak u korist kulturne autonomije, te vršile akomodacije te vrste, država mora biti izrazito socijalno stabilna, društveno napredna, materijalno osigurana, i pravnodržavnički na visokom nivou razvoja. Stoga, i za jedno i za drugo male su šanse, jer BiH, prije svega, nije stabilna pravna i demokratska država.

35. Upravo suprotno, slučaj Vrhbosanske nadbiskupije jasno i sa tačke gledišta zaštite vrhunskih vrijednosti od superiornog javnog interesa upozorava: pravična država podrazumijeva, prije svega, poštivanje zakona i principa legaliteta. S druge strane, pravna država će omogućiti svakom pravnom subjektu da vodi demokratsku raspravu i preispituje nepravične zakone u okviru demokratskih procedura. I nepostojanje zakona je, također, pitanje koje se može u demokratskim procedurama

¹⁸ Vidjeti Komentar Ustava Bosne i Hercegovine, Steiner, Christian i Ademović, Nedim, Konrad Adenauer Fondacija, 2010, str. 458. *et sequ.*

¹⁹ AP 653/03, tačka 44; CH/03/14015, stav 17.

preispitivati. Samim tim, selektivna pravda je činjenje nove nepravde, a to je korak do anarhije kada ekskluzivnost nad selektivnošću imaju oni jači, a ne zakon!

36. Bosna i Hercegovina je krha, mlada, nestabilna i upitna demokratska država. U takvoj situaciji najmanje što joj treba jeste selektivna pravda. Time se, možda, ostvaruju selektivni interesi, ali ne i "pravda", a država i državni sistem se dovode u pitanje. Država se najbolje štiti poštivanjem zakona i pravičnom, demokratskom borbom za pravične zakone. U suprotnom, jednog dana će možda neko imati snage da svoj partikularni interes ne definiše kao "vraćanje imovine za vjeronauk" kao u Travniku, već će ga definisati upravo kao "dovođenje države u pitanje", te će na primjeru, "jednakosti u nezakonju", ugledajući se druge svjetske primjere, ostvariti svoj naum. U takvim situacijama je teško braniti "nevinost" svoje nezakonitosti.

Goran Brkić

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove

HARMONIZACIJA PODATAKA KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE – DVOSTRAN PROCES?!

Šira javnost, a pogotovo sudci, državni djelatnici i odvjetnici, kao i građani koji su upisani ili izvanknjižni vlasnici nekretnina u urbanim područjima Federacije BiH sigurno imaju određena saznanja vezana za proces sustavnog usuglašavanja podataka katastra i zemljišne knjige kroz projekt RERP (Real Estate Registration Project), čiji je osnovni cilj kroz aktivno djelovanje mjerodavnih državnih institucija i sudjelovanje građana i drugih nositelja stvarnih prava na nekretninama pokušati prevazići dugo vremena prisutan problem neusuglašenosti podataka u ovim javnim registrima, na taj način povećati točnost i ažurnost upisanih podataka i na najmanju moguću mjeru smanjiti razliku između stvarnog stanja (nazočnog na terenu) i onoga što je upisano u javnim registrima.

S obzirom na to da su Projektom težišno obuhvaćena urbana područja, gdje se odvija život i najveći dio gospodarskih aktivnosti, pa i onih vezanih za poslove s nekretninama, ne treba čuditi da se u jednom takvom opsežnom i složenom projektu pojavljuju različiti problemi, kako predvidivi i očekivani, tako i oni iznenadni, koji se moraju odmah rješavati.

Jedan od problema koji su se pojavili tijekom provedbe postupaka usuglašavanja podataka katastra i zemljišne knjige jeste ažuriranje upisa u katastru, nakon što je kroz proceduru pred mjerodavnim zemljišnoknjižnim uredom u odnosu na određene nekretnine uspostavljen novi zk.uložak. Ovo je problem koji se javlja onda kada se u postupku uspostavljanja novog zk.uloška utvrdi da je vlasnik nekretnina pravna ili fizička osoba različita od osobe koja je u katastru upisana kao korisnik, odnosno posjednik tih nekretnina.

Da bi se ozbiljno prišlo rješavanju ovakvih problema, a različiti "titulusi" u katastru i zemljišnoj knjizi bez sumnje jesu ozbiljan problem, prije svega je potrebno poznavati osnovna pravila o održavanju katastarskih podataka, poštivati obveze kada je u pitanju usuglašavanje podataka katastra i zemljišne knjige i rješavanju problema pristupiti onako kako nalažu okolnosti konkretnog slučaja, pri tome imajući u vidu da je održavanje ažurnosti javnih knjiga o nekretninama (što su i katastar i zemljišna knjiga) u javnom interesu.

Dva su osnovna pravila kada su u pitanju promjene upisanih podataka o korisniku nekretnina, iskazana su kroz odredbe čl.12. st.1. i čl.60. st.2. preuzetog Zakona o premjeru i katastru zemljišta ("Sl.list SRBiH", broj: 14/78, 12/87, 26/90 i "Sl.list RbiH", broj: 4/93 i 13/94), a u suštini znače da se promjene upisanih podataka provode na temelju valjanih javnih i privatnih isprava, pravomoćne odluke suda ili drugog mjerodavnog tijela, kao i na temelju ugovora zaključenog u propisanoj formi, uz uvjet podudarnosti podataka, kako u odnosu na tehničke podatke u užem smislu (broj čestice, oznaka katastarske općine, površina, način korištenja), tako i u odnosu na zahtjev identiteta pasivno legitimiranog subjekta. Ove promjene se, dakle, u načelu provode u skraćenom postupku, bez saslušanja stranaka i izvođenja šireg spektra

dokaza, samo uz prethodnu ocjenu podobnosti konkretne isprave za provedbu promjena u katastru. Ova načela, međutim, važe samo onda kada se radi o provedbi "klasičnih" promjena upisanih podataka, tj. o registraciji javne ili privatne isprave kojom je određen ili uglavljen promet nekretnina.

Drugačije situacije koje se, također, rješavaju prema mjerodavnosti općinskog tijela iz čl. 60. st. 2. preuzetog Zakona o premjeru i katastru zemljišta, primjerice promjena naziva (osobno ime, tvrtka) subjekta upisa ili pak usuglašavanje (harmonizacija) podataka koji su o istim nekretninama upisani u katastru i zemljišnoj knjizi, u smislu čl. 41. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima ("Sl. novine FBiH", br.5/03, 10/07 i 80/11), svakako zahtijevaju poseban ispitni postupak, sagledavanje stvari sa šireg aspekta i podrazumijevaju korištenje svih raspoloživih dokaznih sredstava, jer se samo na taj način u zakonitom postupku može utvrditi materijalna isitina i kroz katastarsku proceduru osigurati visoka razina pravne sigurnosti.

Kada se ova načela imaju u vidu, logičan je i samorazumljiv odgovor na naprijed postavljeno pitanje da li harmonizaciju podataka katastra i zemljišne knjige treba promatrati i provoditi kao dvostran proces. Naravno da treba, pri čemu je posebno važno napomenuti da bi osnovna intencija ovoga "reverzibilnog" postupka pred općinskim tijelom koji održava podatke katastra trebala biti da podatke o vlasništvu, koji su produkt završenog postupka javnog objavljivanja i osnivanja novog zemljišnoknjižnog uloška za određene nekretnine kroz postupak usuglašavanja, upišu i u katastru, kao službeni podatci o korisniku tih nekretnina.

Usuglašavanje podataka katastra i zemljišne knjige u osnovi podrazumijeva dokidanje "dvojnosti" kada su u pitanju podatci premjera, baziranje na podacima novog premjera (dakle na podacima katastra) i upis titulara kroz postupak osnivanja novog zk. uloška, javno objavljivanje i druge procedure propisane važećim Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije BiH ("Sl. novine FBiH", br.19/03 i 54/04), pa nema nikakvih zapreka (barem ih ne bi trebalo tražiti) da se tako opsežan postupak u katastru ne iskoristi za ažuriranje upisanih podataka o korisniku nekretnina.

Prvi korak u ovome dvostranom procesu trebao bi biti dostavljanje rješenja kojim mjerodavni zk. uredi osnivaju nove zk. uloške (prije svega onih donesenih u okviru projekta RERP), potvrđenih klauzulom pravomoćnosti, općinskim tijelima uprave koji održavaju podatke katastra. Važno je podsjetiti da zemljišnoknjižni ured u postupku osnivanja novog zk. uloška nema mjerodavnosti da meritorno raspravlja i rješava sporne pravne odnose u povodu nekretnina, nego kroz javno objavljivanje i poziv osobama koje polažu pravo na priznavanje vlasništva ili drugog prava na nekretnini utvrđuje činjenice od kojih ovisi konačni upis titulara u novom zk. ulošku. O tomu mjerodavni zk. ured donosi rješenje koje je temelj za odgovarajući upis u zemljišnu knjigu i u užem smislu ne može se smatrati rješenjem mjerodavnog tijela kako ga definira čl. 60. st. 2. Zakona o premjeru i katastru zemljišta. O donošenju ovakvoga rješenja, međutim, mjerodavni zemljišnoknjižni ured trebao bi službeno obavijestiti tijelo mjerodavno za održavanje katastra, radi održavanja ili, pak, osiguranja (ovdje se radi o tomu) međusobne usuglašenosti između zemljišne knjige i katastra, kako to nalažu odredbe čl. 41. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima.

Nakon primitka rješenja o osnivanju novog zk. uloška općinsko tijelo mjerodavno za održavanje katastra trebao bi po službenoj dužnosti pokrenuti postupak i u okviru svojih mjerodavnosti učiniti sve što je potrebno radi ažuriranja upisanih podataka i njihovog usuglašavanja sa podacima koji su o istim nekretninama upisani u zemljišnoj knjizi. Samo po

sebi se razumijeva da je pokretanje istoga postupka moguće i u slučaju zahtjeva neposredno zainteresirane stranke, što se vrlo vjerojatno može očekivati ako zbog nedostatnog administrativnog kapaciteta tijela koji katastarske podatke održavaju takvi postupci u razumnom roku ne budu pokrenuti po službenoj dužnosti.

Imajući u vidu opseg uloženi javnih sredstava i ozbiljan angažman svih uključenih institucija neiskoristiti postupak sustavnog usuglašavanja podataka katastra i zemljišne knjige, odnosno uspostavljanje novog zk. uloška za ažuriranje upisa u pojedinim posjedovnim listovima u najmanju ruku bi se moglo kvalificirati nerazumnim. Podizati administrativne barijere kada za tako nešto nema objektivnog razloga protivno je javnom interesu, pri čemu se i svako "nečinjenje" može smatrati takvom barijerom, pa je za takvo što opravdanje teško naći.

Temeljna razlika u postupanju općinskog tijela u takvom slučaju u odnosu na provedbe "klasičnih" promjena upisanih podataka o korisniku nekretnina (na temelju pravnog posla ili odluke mjerodavnog državnog tijela kojom je riješen određeni imovinsko-pravni odnos na nekretninama) ogleda se u pristupu ispitnom postupku, koji u slučaju usuglašavanja upisanih podataka o korisniku sa podatcima proizašlim u postupku osnivanja novog zk. uloška podrazumijeva poseban ispitni postupak, izvođenje dokaza koje postupajuće tijelo nađe važnim za rješenje stvari i saslušanje zainteresiranih stranaka, svakako upisanog korisnika. Međutim, bez obzira na obvezu provedbe šireg ispitnog postupka, nego je to u postupku upisa promjena u katastru uobičajeno, logika stvari nalaže da se pravomoćno rješenje mjerodavnog zemljišnoknjižnog ureda smatra vrlo pouzdanim dokazom o statusu nekretnine i predstavlja jasnu indiciju korisnika (čl. 24. Zakona o promjeru i katastru zemljišta) kao subjekta koji vrši faktičku vlast na određenim nekretninama, a u konačnici i osnovom za upis stvarnog vlasnika kao korisnika nekretnine u katastru.

Ona pravna ili fizička osoba koja eventualno ustvrdi da u postupku osnivanja novog zk. uloška (gdje je zakonska obveza javno objavljivanje poziva svima koji polažu vlasničko ili drugo stvarno pravo na određenim nekretninama da to svoje pravo prijave) utvrđeni vlasnik istodobno nije i korisnik odnosno posjednik određenih nekretnina za takve tvrdnje morala bi ponuditi snažne argumente i vrlo čvrste dokaze.

U takvom slučaju pred postupajućim općinskim tijelom iskazao bi se evidentan spor oko jačeg prava na nekretninama, što je stvar koja se može riješiti isključivo pred mjerodavnim sudom u sporu pune jurisdikcije, a ne u postupku usuglašavanja podataka zemljišne knjige i katastra, pa bi to tijelo kod takvog stanja stvari imao osnova i razloga da u katastru zadrži postojeći upis sve dok zainteresirani subjekti (onaj koji je upisan u zemljišnoj knjizi i onaj koji je upisan u katastru, a smatra da ima jače pravo) pred mjerodavnim sudom ne razriješe spor, a samim time općinskom tijelu osiguraju ispravu podobnu za upis promjene u katastru.

Važno je aktivno djelovati, pri čemu najveća odgovornost leži na državnim tijelima, prije svega zk. uredima mjerodavnih općinskih sudova i općinskim tijelima koji održavaju podatke katastra, ali obveze u tome pogledu ne mogu se ekskulpirati ni vlasnici nekretnina, knjižni ili izvanknjižni, jer samo takav pristup može rezultirati unapređenjem sustava registracije nekrenina u cjelini.

Ferida M. Hadžimuratović
Odvjetnica

PRIMJENA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA FBIH I ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA FBIH U RADU ZK UREDA OPĆINSKOG SUDA U SARAJEVU

UVOD

Član 62. Zakona o zemljišnim knjigama propisuje brisanje stvarnih prava zbog gubljenja pravnog značaja, a glasi: “Ukoliko je upis zbog prestanka stvarnog prava izgubio svaki pravni značaj, zemljišnoknjižni referent donosi rješenje o brisanju upisa na osnovu zahtjeva vlasnika opterećene nekretnine i pravno valjane isprave, koja dokazuje prestanak stvarnog prava na tuđoj stvari”.

Član 297. Zakona o stvarnim pravima FBIH propisuje ukidanje realnog tereta ako on izgubi svoju svrhu, a doslovce glasi: “Vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se realni teret ukine ako on izgubi svoju svrhu. Odluku o ukidanju realnog tereta donosi sud na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, bez obzira na pravnu osnovu o njegovom osnivanju.”

Problem na koji želim ukazati tiče se brisanja tereta upisanih na nekretninama u vlasništvu fizičkih lica po osnovu vakufnama – vakfija, po kojima se tadašnji vlasnik obavezao, kao i buduće – svagdašnje vlasnike, da iz prihoda tih nekretnina daje godišnje određenu sumu novca (lire) za svrhe (uglavnom vjerske) određene u vakfiji, kao i da ne smije te nekretnine prodati niti opteretiti protiv propisa vakfije.

Ovakvi su upisi vršeni prilikom sastavljanja gruntovnice 1886. godine, a na osnovu vakfije i očitovanja datog povjereniku za sastavljanje gruntovnih uložaka (u konkretnom slučaju se radi o vakufnima od 09. zilhidže 1289. godine po hidžretskom kalendaru, ili od 07. 02. 1873. godine po gregorijanskom).

Upisi ovih i ovakvih tereta egzistiraju i danas u C-listovima zemljišnoknjižnih uložaka sa zasada i dosada vrlo neizvjesnom mogućnošću njihovog brisanja.

OBAVEZNOST BRISANJA OVIH TERETA

VAKUF JE INSTITUT KLASIČNOG ŠERIJATSKOG PRAVA. NJIME SU PRECIZNO UREĐENI SVI ODNOSI POVODOM VAKUFA, PA SE SASTAVLJANJE VAKUFNAMA VRŠILO (i ovjeravalo) PRED ŠERIJATSKIM SUDOVIMA, PRED KOJIM SU SE RJEŠAVALI I SVI VAKUFSKI SPOROVI.

ŠERIJATSKO PRAVO U BIH JE UKINUTO U POTPUNOSTI I PRESTALO BITI POZITIVNO PRAVO 1946. GODINE, SEKULARIZACIJOM DRŽAVE FNRJ USTAVOM IZ 1946 GODINE.

Dana 05. 03. 1946. godine Narodna skupština BIH donijela je Zakon o ukidanju šerijatskih sudova na području NR BIH, a 15. 03. 1946. godine Ministar pravosuđa BIH donio je Uputstvo za izvršenje Zakona o ukidanju šerijatskih sudova NR BIH.

Opširnije:

Šerijatsko pravo – čiji je pisani izvor Kur'an, te hadis i sunnet – usmena predanja Božijeg poslanika Muhameda a. s., koja su se sačuvala u narodnoj tradiciji – jeste još ranije djelimično ukinuto u BIH i to nakon aneksije BIH 1878. i dolaskom austrougarske uprave, pa je šerijatskom pravu ostavljena jurisdikcija nad porodičnim, bračnim, nasljednim odnosima i vakufima i to kao personalno pravo muslimana. Ovakvo stanje se, manje-više, zadržalo i za vrijeme Kraljevine SHS / Kraljevine Jugoslavije, sve do 1946. godine. Navedenim zakonom i Uputstvom za izvršenje zakona iz 1946. godine svi predmeti koji su spadali u nadležnost šerijatskih sudova (a to su: sreski i Vrhovni šerijatski sud pri Vrhovnom sudu BiH) stavljeni su u nadležnost narodnih, odnosno građanskih, sudova kojima je naloženo preuzimanje svih predmeta šerijatskih sudova do 31. marta 1946. godine. Građanski sudovi su preuzete predmete, koji nisu pravomoćno okončani, rješavali u obnovi postupka primjenom važećih propisa. Sve vakufname o osnivanju vakufa i druge isprave te vrste, šerijatski sudovi su bili obavezni predati Ministarstvu pravosuđa NR BIH.

DAKLE, ŠERIJATSKO PRAVO JE PRESTALO BITI POZITIVNO PRAVO U BIH 1946. GODINE TE JE GUBEĆI DRŽAVNU SANKCIJU I ISKLJUČENJEM IZ JAVNE SFERE ŽIVOTA PREŠLO ISKLJUČIVO U SFERU VJERE, MANIFESTUJUĆI SE KAO IZVRŠAVANJE OSNOVNIH ISLAMSKIH DUŽNOSTI.

NAŠ PRAVNI SISTEM – POZITIVNO ZAKONODAVSTVO – NITI POZNAJE NITI TRETIRA INSTITUT VAKUFA KONTINUIRANO VEĆ PREKO 70 GODINA.

Opširnije:

Vakuf je veoma složen i slojevit institut koji ima svoje vrste i podvrste. Naprimjer, prema pravnoj naravi nekretnina: 1. "sahihe" ili pravi vakufi nastali iz "mulk nekretnina" – nekretnina u privatnom vlasništvu sa podvrstama: evladijet vakufi; tevliet elvadiet; vahideli vakuf, mukataali evkaf; idžaretein vakuf; mukataa – dugoročni zakup; 2. tahsisat ili nepravi vakufi postali od mirijskih nekretnina – državno dobro, koje čine nepotpuno vlasništvo i dalje se dijele na mirijske nekretnine koje potpadaju pod desetinu, a predate su: privatnom licu ili vakufu i nepodijeljene mirijske nekretnine. I tako dalje. Dakle, vrlo složena materija koju je teško apsolvirati. Osim toga, vakufname kojima su utemeljivani vakufi su pisane arapskim pismom, a rijetko su prevedene.

Pri ovakvoj pravnoj situaciji, smatram da su Zemljišnoknjižni uredi, a time i ZK ured Općinskog suda u Sarajevu, morali već odavno brisati terete na nekretninama vlasništva fizičkih lica, a koji su tereti upisani u C-listu ZK uložaka po osnovu vakufnama/vakfija zbog gubljenja njihovog 1. pravnog značaja, 2. praktičnog značaja.

Pojašnjenje: 1. njihov je pravni značaj prestao prestankom šerijatskog prava kao pozitivnog prava, 2. praktični značaj su ovi tereti izgubili jer su zapravo samo historijska kategorija. Naprimjer, "obveza svagdašnjeg vlasnika konkretnih nekretnina jeste da od prihoda tih svojih nekretnina godišnje daje u vjerske svrhe određeni broj novčanica – lira – važećih 1873. godine. Tada su ovi iznosi predstavljali neku vrijednost. A danas!? Teško da postoji način da se utvrdi njihova vrijednost u važećoj valuti. Osim toga, ako su to personalni realni tereti, onda se mora tačno znati ko je korisnik tog tereta, što ovdje nije slučaj. Ili same svrhe za koje se daje novac: naprimjer svake godine, određenog dana, u mjestu tom i tom, proučiti molitvu za dušu tog i tog, te prisutne prigodno počastiti. Ili naprimjer, određenu sumu novca dati za

kupovinu kurbanskog mesa i podjelu za vjerski praznik Kurban-bajram. Sve ovo pokazuje da se radi o obavezi posve privatnog karaktera, a u sferi je praktikovanja vjere.

POSTUPANJE ZK UREDA SA OVIM TERETIMA

ZK ured Općinskog suda u Sarajevu zauzeo je negativan stav prema zahtjevima vlasnika nekretnina za brisanje ovih tereta, najprije uz usmeno obrazloženje da se radi o realnim teretima iz Zakona o stvarnim pravima, te da se zato ne mogu brisati, a potom i pismenim obrazloženjem da sam zahtjev vlasnika nije dovoljan u smislu člana 62. Zakona o zemljišnim knjigama?!

Da bi se neki tereti – konkretno tereti zasnovani vakufnamom, po propisima šerijatskog prava i pred šerijatskim sudom, mogli tretirati kao realni tereti po Zakonu o stvarnim pravima (član 276–297. ovog zakona) oni moraju prije svega biti osnovani na način propisan ovim zakonom, (pravnim poslom u obliku notarski obrađene isprave; odlukom suda ili nadležnog organa, uz isključivu saglasnost suvlasnika – ako ih ima – opterećene nekretnine) pa sve do njihovog prestanka ili ukidanja, također, propisanim ovim zakonom. Znači u svemu zasnovani na navedenim odredbama ovog zakona.

Pri tome, ovaj ZK ured potpuno ignoriše i član 297. Zakona o stvarnim pravima, kojim je propisano ukidanje realnih tereta kada oni izgube svoju svrhu.

Smatram da odbijanje ZK ureda Općinskog suda u Sarajevu za brisanjem navedenih tereta zasnovanih u prethodnom vijeku, tačnije prije 146 godina, predstavlja (ogradržujem se i napominjem da se radi o ličnom mišljenju zasnovanom na poznavanju prava i našeg pravnog sistema) nasilu i na krajnje diletantski način pokušaj revitalizacije vakufa kao instituta šerijatskog prava, podvođenjem ovog instituta pod pozitivno zakonodavstvo. Smatram to potpuno neprihvatljivim.

ZAPAŽANJA O RADU ZK UREDA OPĆINSKOG SUDA SARAJEVO

U radu ovog ZK ureda, iz lične prakse, zapazila sam nedovoljno ili krajnje površno poznavanje materijalnog prava koje je uvijek osnova svih upisa, kao i brisanja, pa čak i postupanje suprotno Zakonu o zemljišnim knjigama i Pravilniku o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima.

Kao razlog tome smatram: 1) nedovoljnu educiranost zemljišnoknjižnih referenata i 2) gotovo formalno postojanje zemljišnoknjižnog suca pod čijim nadzorom treba postupati ZK referent (član 14. Zakona o zemljišnim knjigama).

- 1. Potrebu, čak i nužnost, stalne edukacije u svakoj profesiji i djelatnosti, pa i u ovoj, nije potrebno posebno obrazlagati.*
- 2. U pogledu položaja zemljišnoknjižnog suca i njegovog utjecaja na rad ZK ureda, čini mi se da je dovoljno istaći činjenicu da se za ovaj izuzetno odgovoran i stručan posao određuju suci koji rade i sude na drugim referatima (krivičnim, parničnim itd.), što im je prioritet i što im ostavlja vrlo malo vremena da se ozbiljno bave zemljišnoknjižnim poslovima. Smatram to nedopustivim odnosom uprave suda i indiferentnošću prema važnosti ovih poslova. Gruntovnica ne smije ostati bez potpunog nadzora zemljišnoknjižnog suca, koji bi obavljao samo tu funkciju. O problemima unutar gruntovnice, kao što su neadekvatna plaćenost referenata, njihov nedovoljan broj, ,*

kompetentnost, česta odsustva zbog bolovanja i tako dalje, niti je tema, niti razlog ovog rada, ali je sigurno posao Uprave suda jer se sve to itekako tiče kvalitetnog obavljanja poslova gruntovnice i njenog zakonitog rada.

Z A K L J U Č A K

Postojanje i zadržavanje tereta uknjiženih u zemljišne knjige na temelju vakufnama/vakfija, sačinjenih po pravilima šerijatskog prava, na nekretninama vlasništva fizičkih lica, predstavlja nezakonito stanje u zemljišnoj knjizi i nezakonit teret na konkretnoj opterećenoj nekretnini.

Odbijanje Zemljišno-knjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu da ove terete briše po osnovu zahtjeva vlasnika nekretnine, a zbog gubljenja njihovog pravnog značaja i zbog gubljenja njihove svrhe, predstavlja održavanje stanja u zemljišnoj knjizi koje je protivno pozitivnim propisima i našem pravnom poretku uopće i ujedno čini povredu imovinskog prava vlasnika opterećene nekretnine.

Korištena literatura:

Prof. dr. Eugen Sladović: "Islamsko pravo u Bosni i Hercegovini", izdanje Beograd, 1926.

Prof. dr. Enes Durmišević: "Prestanak važenja šerijatskog prava u BIH",

Zakon o ukidanju šerijatskih sudova na području NR BIH – "Sl. list NR BIH", br. 10 od 06. 03. 1946.

Uputstvo za izvršenje Zakona o ukidanju šerijatskih sudova na području NR BIH

"Sl. list NR BIH" broj 12 od 15. 03. 1946.

Zbornik radova o vakufima – Manifestacija Dani vakufa 2012. Sarajevo – Tuzla – Banja Luka, juni 2012.

Zakon o stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama i Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima.

Edina Jahić, advokat

PRAVNA OSNOVA ZA POSTUPANJE ZEMLJIŠNO-KNJIŽNOG UREDA U PROJEKTU HARMONIZACIJE

Pohvalno je što se pokušava zvesti red u javnim evidencijama o nekretninama, ali je po pravnu sigurnost pogubno da se brišu stečena stvarna prava bez uporišta u zakonu i bez odgovarajućih podzakonskih akata, a na štetu imalaca ranije stečenih vlasničkih prava, što je suprotno Ustavu Bosne i Hercegovine, preciznije njegovim odredbama koje garantuju pravo na imovinu.

Prvo treba imati u vidu da tzv. harmonizacija nije propisana ni Zakonom o stvarnim pravima FBiH (u daljem tekstu: ZSP) ni Zakonom o zemljišnim knjigama FBiH (u daljem tekstu: ZZK), nego da se radi o projektu u kojem vlast pokušava bez pravnog osnova urediti evidenciju o vlasništvu nad nekretninama.

U namjeri da se izbjegne apstrahovanje, analizirat će se pravna osnova na koju se poziva Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Sarajevu (u daljem tekstu: ZK ured) prilikom donošenja rješenja u postupku harmonizacije iz konkretnog postupka.

U oglednom slučaju, prije provođenja harmonizacije, u zemljišnoknjižnom ulošku bila je upisana: u A – popisnom listu nekretnina označena kao ZK tijelo i kućište i dvorište, zatim zk tijelo II kuća sagrađena na kč; (u daljem tekstu: kč X) ukupno: kućište i dvorište, zatim k.č. opisana kao vrt (u daljem tekstu: kč Y).

U B – vlasničkom listu bili su upisani suvlasnici ZK tijela II (kuće).

U C teretnom listu bilo je upisano pravo korištenja na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje neposredno služi zgradi opisano u A I listu u korist vlasnika zgrade kao ZK tijela II, na osnovu člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta

U C teretnom listu upisano je pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu opisanom u A I listu na temelju člana 38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta.

U C teretnom listu bilo je zabilježeno rješenje o odbijanju prijedloga za pretvorbu društvenog/državnog vlasništva u privatno vlasništvo i zabilježena žalba protiv tog rješenja, o kojoj do danas nije odlučeno.

U postupku harmonizacije, rješenjem ZK ureda uspostavljen je zemljišnoknjižni uložak na osnovu člana 7. ZZK i Prijavnog lista Općine dozvoljeno je:

- upis u A list zemljišnoknjižnog uložka na osnovu člana 69. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH, zatim
- uknjižba prava vlasništva u koloni upisi B lista zemljišnoknjižnog uložka u korist Općine.

U izreci rješenja je konstatovano da na nekretninama A lista nema ograničenja ni tereta.

Posebnim stavom rješenja određeno je da se zatvara zemljišnoknjižni uložak u skladu sa članom 73. stav 1. tačka 4. i članom 88. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH.

Podsjetit ćemo na sadržaj odredaba ZZK koje je kao pravnu osnovu naveo ZK ured:

Član 7.

Za upis nekretnine u zemljišnu knjigu potreban je prijavni list sa kopijom katastarskog plana.

Član 63.

“Ukoliko zemljišna knjiga nije bila uspostavljena ili je zemljišna knjiga koja je prethodno postojala uništena, nestala ili oštećena, uslijedit će po službenoj dužnosti uspostavljanje zemljišne knjige od strane zemljišnoknjižnog referenta, a u skladu sa odredbama ovog Zakona, a naročito sa odredbama člana 65.“

Član 65.

Novo uspostavljanje i zamjenu kao i provođenje postupka uspostavljanja zemljišnih knjiga vrši mjesni nadležni sud.

Član 69.

(1) U zemljišnu knjigu će se kao vlasnik odnosno nosilac nekog drugog prava upisati:

1) osoba za koju je zemljišnoknjižni referent utvrdio kao vlasnika, odnosno nosioca nekog drugog prava na nekretnini, u skladu sa odredbama ovog zakona,

2) osoba čije vlasništvo, odnosno drugo pravo, prema stanju stvari zemljišnoknjižnom uredu izgleda najvjerojatnijim.

(2) Prilikom uspostavljanja zemljišnoknjižnog uložka upisuju se ograničenja vlasništva i stvarna prava na tuđoj stvari:

1) ako su prijavljena zemljišnoknjižnom uredu

2) da su dokazana javnom ispravom ili javno ovjerenom privatnom ispravom

(3) *ukoliko vlasnik nekretnine, odnosno nosilac nekog drugog prava na nekretnini, osporava prijavljeno ograničenje ili stvarno pravo ili drugo pravo i ukoliko osporavanje učini vjerovatnim, to će se zabilježiti u zemljišnu knjigu. Ukoliko se to ne dogodi, postoji mogućnost podnošenja žalbe.*

(4) *Postupak uspostavljanja zemljišne knjige se upisuje u dnevnik.*

Član 73. Osnovi za zatvaranje zemljišnoknjižnog uložka

(1) *Zemljišnoknjižni uložak se zatvara:*

- 1) kod pripisa zemljišnoknjižnog tijela drugom zemljišnoknjižnom tijelu*
- 2) kod promjene katastarske općine*
- 3) ako se zemljišnoknjižno tijelo na terenu ne može dokazati*
- 4) u drugim zakonom određenim slučajevima.*

(2) *U slučaju promjene iz tačke 2. ovog člana zemljišnoknjižni ured, koji više nije nadležan, dužan je bez odlaganja predati sada nadležnom zemljišnoknjižnom uredu sve dokumente. To važi i za sve pripadajuće pomoćne registre i akte iz zbirke isprava.*

Član 88. Novi premjer

(1) *Ukoliko se zahtjevi odnose na nekretnine, koje prema svojim podacima u popisnom listu ne odgovaraju aktuelnim rezultatima premjera ili još uopće nisu premjerene, te nekretnine će se u odjeljku A opisati prema drugim kriterijima, tako da je treća osoba u stanju na osnovu tog opisa identificirati nekretninu. Ukoliko postoji tačan premjer kao i tačno određenje granica, veličine te opis i kultura parcele, oni se po saopćenju 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.*

(2) *Ukoliko na osnovu novog premjera nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama, ovi zemljišnoknjižni ulošci će se zatvoriti i u postupku uspostave, u skladu sa odredbama ovog zakona, uspostaviti novi.*

Prije donošenja rješenja u postupku harmonizacije, sunosioci prava trajnog korištenja predali su Zemljišnoknjižnom uredu prijedlog za pretvorbu prava korištenja u pravo vlasništva na neizgrađenom građevinskom zemljištu, pozivajući se na odredbu člana 339. Zakona o stvarnim pravima FBiH (u daljem tekstu: ZSP). Ovim prijedlogom sunosioci prava su tražili da se njihovo pravo korištenja upiše kao pravo vlasništva, budući da je citiranom normom po sili zakona propisano da se danom stupanja na snagu tog Zakona prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta pretvaraju u pravo vlasništva.

Postupajući po navedenom prijedlogu Zemljišnoknjižni ured je donio rješenje kojim je prijedlog odbio sa obrazloženjem da se postupak upisa u zemljišnu knjigu pokreće podnošenjem zahtjeva za upis, uz koji se treba priložiti i dokazna dokumentacija na kojoj se

zahtjev temelji, pa kako su sunosioci prava trajnog korištenja priložili kopiju katastarskog plana iz koje proizilazi da su predmetne parcele u posjedu općine i stambenog preduzeća, Zemljišnoknjižni ured je odlučio kao u dispozitivu.

Sunosioci prava trajnog korištenja su uložili žalbu protiv navedenog rješenja o kojoj Kantonalni sud još uvijek nije odlučio.

Rješenje o odbijanju prijedloga i žalba protiv tog rješenja bili su zablježeni u zemljišnoj knjizi sve do donošenja rješenja o harmonizaciji.

U ovom postupku i drugim postupcima otvoreno je niz pitanja u vezi sa tzv. projektom harmonizacije.

ZK ured svoja postupanja po službenoj dužnosti i po prijavnom listu općine, koja je direktno zainteresovana da na ovaj način u svoj fond unese što više nekretnina, zasniva u prvom redu na odredbi člana 63. Zakona o zemljišnim knjigama (u daljem tekstu: ZZK).

Ova odredba je više nego jasna. . (Pogledati prethodno navedeni član 63)

Dakle, zakonska odredba na temelju koje je sud izbrisao pravo vlasništva fizičkih lica i njihovo pravo trajnog korištenja (koje je u međuvremenu, po sili odredbe 339. ZSP pretvoreno u pravo vlasništva) odnosi se na situaciju u kojoj zemljišna knjiga ne postoji, tj. "nije bila uspostavljena" ili ako je zemljišna knjiga koja je prethodno postojala uništena, nestala i oštećena.

U konkretnom slučaju zemljišna knjiga jeste bila uspostavljena, tj. postojala je, nije bila ni uništena, ni nestala ni oštećena. Dakle, odredba člana 63. ZZK ne može biti osnova za brisanje prava na nepokretnostima.

Ni odredba člana 7., na koju se u izreci poziva ZK ured, nije osnova za brisanje stečenih prava. Naime, ta odredba propisuje da je za upis nekretnine u zemljišnu knjigu potreban prijavni list sa kopijom katastarskog plana.

Dakle, ta odredba ne može predstavljati pravnu osnovu za brisanje stečenih prava suvlasnika, odnosno sunosilaca prava trajnog korištenja. Ova odredba se odnosi na upise u A-list, a nikako na promjene vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretnini, tj. nikako na promjene u B i C-listu.

Drugo, ako je ZK ured prijavni list općine smatrao zahtjevom za upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu, onda je grubo prekršio član 3. tog ZZK, jer prijavni list nije niti jedna od isprava, odnosno dokumenata koje predviđa stav 2. član 3. tog Zakona. Dakle, **prijavni list nije isprava koja je osnova za stjecanje stvarnog prava, nego dokument koji predstavlja osnovu za upis nekretnine u A-list, a stvarno pravo se upisuje u B, odnosno C-list.**

Zemljišnoknjižni ured se u izreci rješenja o harmonizaciji poziva i na odredbu člana 69. ZZK koja nosi naslov "Upisi u postupku uspostavljanja", dakle koja propisuje upise prilikom "novog uspostavljanja i zamjene zemljišnih knjiga" iz člana 63. ZZK, znači u slučaju kada

zemljišna knjiga nije bila uspostavljena ili zemljišna knjiga koja je prethodno postojala uništena, nestala ili oštećena.

Ako na trenutak i zaboravimo na odredbu člana 63. ZZK, pravna osnova za brisanje stečenih prava i upis prava vlasništva u korist općine ne može biti ni odredba člana 69. ZZK. Naime, ova odredba propisuje da će se kao vlasnik u zemljišnu knjigu upisati “osoba koju je zemljišnoknjižni referent **utvrdio** kao vlasnika, odnosno nosioca nekog drugog prava na nekretnini u skladu sa odredbama ovog Zakona“ ili “osoba čije vlasništvo, odnosno drugo pravo prema stanju stvari zemljišnoknjižnom uredu izgleda najvjerojatnijim“.

Izuzev prijavnog lista u kojem općina tvrdi da je posjednik, iako je kao posjednik dijela k.č. broj Y upisano i Stambeno preduzeće Sarajevo (!!!), ZK ured nije imao niti jedan drugi dokaz u korist općine iz kojeg bi “utvrdio“ da je općina vlasnik.

Naprotiv, ZK ured imao je dokaz – raniji upis prava vlasništva na zemljišnoknjižnom tijelu II kući sagrađenoj na k.č. X i upis prava trajnog korištenja na temelju odredaba člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta na k.č. X, te upis prava trajnog korištenja na temelju odredaba članova 38. i 39. citiranog Zakona na k.č. Y iz kojih upisa je mogao utvrditi samo da su upisani suvlasnici i sunosioci prava trajnog korištenja spornih nekretnina.

Nadalje, ZK ured je imao zabilježen prijedlog suvlasnika i sunosioca prava trajnog korištenja za donošenje **deklaratornog** rješenja o pretvorbi prava trajnog korištenja u pravo vlasništva po sili zakona (*ex lege*).

ZK ured je imao zabilježenu i žalbu suvlasnika i sunosioca prava trajnog korištenja protiv rješenja kojim je odbijen njihov prijedlog za donošenje deklaratornog rješenja na temelju člana 339. ZSP, o kojoj još uvijek nije odlučeno.

Iz obrazloženja rješenja se uopće ne vidi da je ZK ured cijenio navedene upise prava i navedene zabilježbe, pa je nejasno na osnovu čega je mogao **utvrditi** da je Općina vlasnik nekretnine, kako to odredba člana 69. stav 1. tačka 1. ZZK propisuje.

ZK uredu nije moglo izgledati da pravo Općine izgleda **najvjerojatnije**, kako to zahtijeva odredba člana 69. stav 1. tačka 2. ZZK. Naime, u sukobu između upisanog prava vlasništva na k.č. X (kuća) i prava trajnog korištenja na građevinskoj parceli (po članu 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta), te prava trajnog korištenja na k.č. Y (po članu 38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta), s jedne strane, i posjeda (i to samo dijelom) u korist Općine, s druge strane, pravo vlasništva i trajnog korištenja je u svakom slučaju **vjerojatnije**, a i **jače** od prava Općine.

Naime, nikakav projekat harmonizacije ne može biti shvaćen tako da predstavlja osnovu za oduzimanje prava vlasništva i prava trajnog korištenja koje po sili člana 339. ZSP pretvoreno u pravo vlasništva. Posjednik je onaj koji drži stvar u posrednom ili neposrednom posjedu, a vlasnik je onaj koji ima pravo da svojom stvari raspolaze, upravlja i pravo da je koristi, tj. posjeduje. Stoga posjed ni u kakvom projektu ne može predstavljati jače pravo u odnosu na pravo vlasništva i pravo trajnog korištenja.

Odredba stava 2. člana 69. ZZK u konkretnom slučaju nije primjenjiva jer ona propisuje situaciju upisa ograničenja prava vlasništva i stvarnih prava na tuđoj stvari prilikom uspostavljanja ZK uloška. U konkretnom slučaju u C-listu je postojao upis prava trajnog korištenja u korist suvlasnika objekta i sunosilaca tog prava, a u izreci rješenja je navedeno “na nekretninama A-lista nema ograničenja ni tereta“.

Ova konstatacija iz izreke rješenja jednostavno nije istinita jer je u zemljišnoj knjizi upisano kao teret u C-list pravo trajnog korištenja u korist fizičkih lica. Niko nikada nije donio rješenje o brisanju prava vlasništva na ZK tijelu II, niti rješenje o brisanju prava trajnog korištenja na ZK tijelu I k.č. X, kao ni rješenje o brisanju trajnog korištenja na k.č. Y.

Odredba člana 88. stav 2. ZZK ne predstavlja pravnu osnovu za brisanje upisanih stvarnih prava, nego samo osnovu za usklađivanje podataka o nekretninama iz A-lista zemljišne knjige sa podacima iz katastra, budući da ta odredba propisuje situaciju u kojoj “nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama“. U konkretnoj situaciji bilo je moguće identifikovati, a i usaglasiti površine i kulture nekretnina sa katastarskim podacima.

U obrazloženju ogleđnog rješenja ZK ured navodi da se radi o postupku sistematskog usklađivanja zemljišne knjige sa novim katastarskim premjerom u sklopu državnog Projekta registracije nekretnina, koji se u BiH implementira i finansira na osnovi Sporazuma o finansiranju između države BiH i Međunarodne asocijacije za razvoj, te Odluke o ratifikaciji tog sporazuma.

Projekat i Sporazum o implementaciji o finansiranju može biti osnova za donošenje zakona kojim bi se oduzelo nečije stvarno pravo zakonito i savjesno stečeno i upisano u zemljišnu knjigu, naravno uz naknadu jer tako nalaže član 1. Protokola broj 1. uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima i osnovnim slobodama, kao sastavnog dijela Ustava Bosne i Hercegovine.

Određbe članova od 63. do 75. ZZK ne predstavljaju pravnu osnovu za brisanje upisanih, ranije stečenih stvarnih prava.

U tom smislu potporu tumačenju ZZK od ZK ureda u ogleđnom rješenju ne može dati ni Odluka o dopustivosti i meritumu Ustavnog suda BiH, broj U 7/18, zato što se u toj Odluci ni ne spominje tzv. projekat harmonizacije, nego se daje ocjena ustavnosti odredaba 63., 66., 67., 70., 71., 72., i 76. ZZK koje propisuju uspostavu ZK uloška **tamo gdje zemljišna knjiga nije uspostavljena, i zamjenu zemljišne knjige tamo gdje je ona prethodno postojala pa je uništena, nestala ili oštećena.**

Važno je naglasiti da Ustavni sud BiH nije cijenio ustavnost odredbe člana 88. stav 2. ZZK.

Ova Odluka Ustavnog suda BiH ne daje osnovu zemljišnoknjižnim uredima da brišu upisana stečena prava.

Kao sljedeće sporno pitanje postavlja se pitanje obavješćavanja nosilaca upisanih stvarnih prava na nekretnini, odnosno obavješćavanja poznatih lica o uspostavljanju ZK uloška, kako to propisuje odredba Člana 71. ZZK.

Prema odredbi člana 71. stav 1. ZZK ZK ured je bio dužan obavijestiti o uspostavljanju zemljišne knjige (ako je već smatrao da zemljišna knjiga ne postoji ili da je uništena, oštećena ili nestala) sve njemu poznate osobe koje imaju pravo ili pravni interes. Dakle, radi se o obavještanju konkretnih lica, a ne o javnom obavještanju putem sredstava javnog informisanja i putem službenih novina. Naime, ZK ured je u zemljišnoj knjizi imao zabilježen prijedlog za pretvaranje prava trajnog korištenja u pravo vlasništva sa tačno naznačenim imenima, prezimenima i adresama nosilaca tog prava, te tačno naznačenog punomoćnika sa generalnim punomoćjem za zastupanje u zemljišnoknjižnim stvarima.

Nadalje, ZK ured je imao saznanje da nosioci stvarnih prava plediraju na pravo vlasništva, s obzirom na odredbu člana 339. ZSP iz čega je mogao jasno zaključiti da nosioci prava ne samo da imaju pravni interes, nego i upisano pravo vlasništva i pravo trajnog korištenja koje je *ex lege* pretvoreno u pravo vlasništva.

Argumentum a contrario, ako je odredbom člana 72. ZZK propisano da će se osobi čije je prebivalište ili boravište nepoznato, a koja se nije prijavila radi učešća u postupku uspostavljanja po službenoj dužnosti, postaviti privremeni zastupnik, onda se u slučaju poznate osobe, sa poznatom adresom prebivališta i sa poznatim punomoćnikom i njegovom adresom, te uz postojanje prijedloga za pretvorbu prava u nepravosnažno okončanom postupku, obavezno nosioci prava upisani u zemljišnu knjigu imaju direktno pozvati da učestvuju u postupku uspostave. Na ovakvo rezonovanje upućuje i tačka 45. Odluke Ustavnog suda BiH, broj U 7/18, u kojoj Ustavni sud zapaža da se odredbom člana 71. ZZK reguliše obavještanje poznatih lica o uspostavljanju ZK uložka, te da takvo obavještenje, u smislu navedene odredbe, sadrži podatke o nekretninama i **formulaciju planiranog upisa** u zemljišne knjige. Ustavni sud navodi da se takvo obavještenje šalje poznatim učesnicima, a pored toga se vrši javno obavještanje.

Sa navedenim u vezi, iznimno je važno naglasiti da je ZK ured imao upisanu zabilježbu podnešenog prijedloga za pretvorbu iz državnog u privatno vlasništvo o kojem nije pravosnažno odlučeno, budući da je bila zabilježena i žalba protiv odbijenog prijedloga.

Dakle, ZK ured je već imao izjašnjenje nosilaca stvarnih prava o namjeravanoj uspostavi novog ZK uložka i promjeni prava vlasnika u korist općine. S obzirom na to, ZK ured je bio dužan tretirati nosioce prava iz zemljišne knjige kao osobe koji od tih svojih prava ne odustaju, naprotiv, traže da im prava i u buduće budu priznata i deklaratornim rješenjem zamijenjena u pravo vlasništva.

Nadalje, u zemljišnu knjigu je bilo upisano i pravo vlasništva na objektu koji, istina, na terenu ne postoji, ali to ne umanjuje *ex lege* stečena vlasnička prava na građevinskoj parceli. Osim toga, brisanje objekta iz A-lista moguće je tek nakon provođenja postupka isplanjenja objekta, na osnovu prijavnog lista Općine.

Z A K L J U Č A K

Postupak harmonizacije mora se ograničiti na usklađivanje podataka iz A-lista zemljišne knjige, s jedne strane, i podataka iz katastra, s druge strane, dok se promjene u B i C-listu mogu vršiti samo na osnovu pozitivnog zakonodavstva kojima se reguliše stjecanje, zaštita i gubitak stvarnih prava.

Predlaže se Općinskom sudu u Sarajevu da hitno da inicijativu za dopunu zakonskih rješenja ovlaštenom predlagatelju zakona i inicijativu za donošenje odgovarajućih podzakonskih akata. Regionalna advokatska komora Sarajevo stoji na raspolaganju Općinskom sudu u Sarajevu za učešće u komisijama koje bi sačinile inicijativu sa prijedlozima zakonskih i podzakonskih rješenja.

Indira Turkmanović, notar

SUDSKI KONCEPT VOĐENJA ZEMLJIŠNIH KNJIGA EFEKTI-POSLEDICE POSTUPKA “HARMONIZACIJE“ USKLAĐIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

1. Sudski koncept vođenja zemljišne knjige

Sa pravne tačke gledišta (pravna sigurnost, efikasnost i dr.), u ovom je momentu veoma aktuelno i važno pitanje – da li će i u Federaciji Bosne i Hercegovine doći do napuštanja sudskog koncepta vođenja zemljišnih knjiga i njenog prelaska u nadležnost organa izvršne vlasti? Naime, u traženju odgovora na ovo pitanje vodile su se rasprave, ali uglavnom unutar geodetske struke, dok se pravnička struka o ovome dosada uglavnom u dovoljnoj mjeri nije očitovala.

Cilj ovog izlaganja jeste da se ukaže na nužnost usklađivanja zakona i veliku odgovornost u slučaju ukidanja zemljišnoknjižnih ureda koje se sada vode pri općinskim sudovima kao nezavisnim organima sudske vlasti.

Napuštanje sudskog koncepta zemljišnih knjiga bi prouzrokovalo značajne pravne posljedice, posebno zbog toga što se zemljišne knjige ne bi vodile prema pravilima sudskog postupka, nego prema pravilima upravnog postupka.

Transformacija stvarnog prava zasniva se na sudskom konceptu zemljišnih knjiga.

Zbog toga je to veoma aktuelno i važno pitanje, koje zaslužuje poseban interes i pažnju pravničke i druge naučne i stručne javnosti sa pravne tačke gledišta i pravne sigurnosti.

Generacije diplomiranih pravnika sa položenim pravosudnim ispitom školovale su se na zemljišnoknjižnom pravu. Zemljišne knjige u Federaciji Bosne i Hercegovine vode sudovi duže od stotinu dvadeset godina. Zakon o stvarnim pravima, koji se primjenjuje od 06. 03. 2014. godine u Federaciji Bosne i Hercegovine, kao sistemski i reformski zakon, zasnovan je na sudskom konceptu zemljišnih knjiga, a ne na nadležnosti organa uprave za vođenje zemljišne knjige. Osim toga, sudska praksa u sporovima o nekretninama zasniva se na načelu pouzdanja u zemljišnu knjigu, odnosno na sudski koncept zemljišne knjige.

U takvoj situaciji postavlja se pitanje: zašto napuštati sudski koncept zemljišne knjige? Da li ima osnova i opravdanja da prestane važiti Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine? Zašto se jedinstvena registracija nekretnina ne bi vodila isključivo prema sudskom konceptu zemljišnih knjiga? Zašto Nacrt zakona o premjeru i registraciji nekretnina od 23. 12. 2015. godine uopće sadrži dio koji se odnosi na registraciju nekretnina u situaciji postojanja važećeg Zakona o zemljišnim knjigama.

U pravnom sistemu u Federaciji Bosne i Hercegovine trebalo bi održati pravno postojanje sudskog koncepta zemljišnih knjiga kao javnih knjiga koje vode općinski sudovi prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, na osnovu i u okviru važećeg Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine.

Što se tiče zaštite ljudskih prava, u skladu sa Evropskom konvencijom o ljudskim pravima i osnovnim slobodama, svakako je bolje da zemljišnoknjižni ured ostane u sudu, jer bi se time osigurala tri temeljna principa navedene konvencije i Ustava Bosne i Hercegovine, i to: pravo na imovinu, zabrana diskriminacije i jednakost pred zakonom.

Ovo je i u skladu sa principom podjele vlasti na zakonodavnu, izvršnu i sudsku vlast, na kome se zasnivaju Ustav Bosne i Hercegovine, Ustav Federacije Bosne i Hercegovine i svih deset kantonalnih ustava.

Prema članu 218. stav 1. Nacrta Zakona o premjeru i registraciji nekretnina (koji je usvojio Predstavnički dom Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine u ranijem sazivu) predviđeno je da prestaje važnost Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, uključujući odredbe o stvarnoj i mjesnoj nadležnosti sudova za vođenje zemljišnih knjiga iz čl. 11. i 12. tog Zakona.

Iz toga proizlazi da prema Nacrtu zakona o premjeru i registraciji nekretnina zemljišne knjige ne bi bile u nadležnosti sudova, nego u nadležnosti organa uprave, tako da bi se registracija nekretnina trebalo voditi deset kantonalnih samostalnih upravnih organizacija u upravnom postupku.

Zakon o premjeru i regustraciji nekretnina je još u formi NACRT i nije izvjesno da li će i kada ugledati svjetlo dana, odnosno ući u primjenu.

Stoga je važno sagledati njegovu opravdanost i prije svega nastojati da se održi zemljišna knjiga u sudu.

Veliki broj razvijenih zemalja u Evropi vodi zemljišni knjigu u sudu kao najpouzdaniji i kao jedini vjerodostojni dokaz o vlasništvu na nekretnini.

Današnji način života i rada opravdava potrebu da se usaglase zemljišne knjige i katastarski opererati, i to kako u pogledu oznaka nekretnine, površine nekretnine, tako i u korisnika odnosno vlasnika nekretnine.

Naravno, za takvo šta trebaju biti stvoreni uvjeti.

To pretpostavlja donošenje novih propisa, zakona i podzakonskih akata uz značajan prelazni period.

To ne bi smjelo biti na način da se “ukine“ zemljišna knjiga te da se kao jedini registar koristi katastarski operat, a ovo sve iz razloga što za takvi postupanje ne postoji zakonsko uporište.

2. Efekti-posljedice postupka “harmonizacije“

Dugo najavljivani prijekat “harmonizacije“ trebao je pomoći kod ujednačavanja zemljišnoknjižne i katastarskoknjižne oznake nekretnine, naravno ukoliko je to moguće.

Pretpostavka za to jeste:

- da je ista površina nekretnine u zemljišnim knjigama i u katastarskom operatu općine na kojoj se nekretnina nalazi
- zemljišnoknjižni vlasnik i posjednik trebaju biti ista osoba.

U takvom je slučaju moguće da dođe do promjene upisa u A-listu ZK uloška, tako što bi se promjenio broj i kultura parcele u skladu za katastaraskim oznakama. Pri tom se ne bi mogle upisati objekti u zemljišnu knjigu, iako su oni evidentirani u katastru, jer bi to značilo legalizaciju bespravno izgrađenih objekata.

Međutim, zabrinjava što se susrećemo sa promjenama u B-listu zemljišnoknjižnog uloška i to na način da se izbriše upisani vlasnik, a umjesto njega se kao vlasnik upiše lice koje je imalo upisan posjed u katastru.

To stvara opću pravnu nesigurnost.

Konkretno sam se susrela sa sljedećim primjerom:

U zemljišnoknjižnom ulošku i katastru Općine bila upisana majka kao vlasnik i kao posjednik.

Nakon smrti majke proveden je ostavinski postupak i nju je naslijedila kćerka kao jedina zakonska nasljednica. Prilikom provođenja ostavinskog postupka na ZK izvatku je bilo evidentirano da je u toku postupak "harmonizacije" koji dotada još nije bio okončan.

Rješenje o nasljeđivanju je provedeno u ZK uredu Općinskog suda u Sarajevu i kćerka je upisana u kao jedini vlasnik kuće i dvorišta.

Nakon izvjesnog vremena kćerka želi prodati kući, dolazi kod mene sa kupcem i prilaže ZK izvadak na kojem je ona upisana kao vlasnik.

U postupku obrade ugovora zatražila novi ZK izvadak za nekretninu.

Na njeno zaprepašćenje dobila je ZK izvadak sa upisanom majkom kao vlasnikom predmetne nekretnine, postupak "harmonizacije" je okončan.

Napominjem da sam imala na uvid i stari ZK izvadak sa upisanom majkom i Rješenje o nasljeđivanju kojim je kćerka NN naslijedila svoju majku i ZK izvadak sa upisanom kćerkom. Nakon toga je provedena "harmonizacija" i promjenjen B-list na način da je ponovo upisana majka, odnosno povučen je podatak iz katastra i posjednik je upisan kao vlasnik.

U konkretnom slučaju su štetne posljedice zanemarive, radilo se samo o gubitku vremena. U drugim sličnim slučajevima ne smije se ni zamisliti koje su štetne posljedice.

Prema propisima koji regulišu postupak upisa u zemljišnu knjigu, pravo vlasništva se stiče upisom u zemljišnu knjigu.

Članom 55. Zakona o stvarnim pravim smatra se da ZK istinito i potpuno odražava, stvarno stanje u pogledu vlasništva.

Članom 5. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine izričito je propisano načelo konstitutivnosti, prema kojem vlasništvo na nekretninama nastaje tek sa upisom u zemljišnu knjigu.

Prema načelu javnog povjerenja iz člana 9., stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH, upisano pravo u ZK uložak smatra se tačnim.

Pri tom Zakon o stvarnim pravima jasno propisuje kako se stiče vlasništvo, tako da prijekat "harmonizacije" ne može biti iznad zakonskih propisa.

3. Usklađivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora

Prema propisima koji regulišu Knjigu položenih ugovora (u daljem tekstu: KPU), ukoliko nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu (u daljem tekstu: ZK), pravo vlasništva na stanu stječe se polaganjem ugovora u zemljišnoknjižni ured kod suda na čijem se području stan nalazi.

U članu 94. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH koji se odnosi na primjenu propisa o KPU kao prijelaznom zakonskom rješenju, KPU uspostavljen na osnovu propisa kojim se reguliše obrazovanje i vođenje KPU ostaje na snazi sve dok se ne ispune pretpostavke za upis vlasništva na posebnim dijelovima zgrade, u skladu sa Zakonom o zemljišnoj knjizi FBiH.

Jedna od osnovnih razlika između ZK i KPU jeste u tome da se upis u ZK smatra pravilom stjecanja prava vlasništva na nekretninama, a upis u KPU se smatra izuzetkom.

U članu 27. stav 2. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Služene novine FBiH", br. 27/97 i dr.) propisano je da ako stan nije upisan u ZK, vlasništvo na stanu stječe se upisom u KPU, na osnovu posebnog propisa iz nadležnosti kantona obrazovanih u FBiH.

Dakle, upis u KPU dolazi u obzir **samo u slučaju da nekretnina nije upisana u ZK.**

U pravnoj praksi nastaju problemi u provođenju propisa u KPU, zbog toga što nije izvršeno usklađivanje KPU- a sa ZK-om.

Tako se prilikom zaključenja ugovora o prodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo nije vršila kontrola da li je stan već upisan u ZK kao etažno vlasništvo, nego se vlasništvo stana upisivalo u KPU u zemljišnoknjižnom uredu umjesto nadležnog suda kupcu. Dakle u pojedinim slučajevima dešavalo se da je u ZK ostalo upisano državno preduzeće koje se u međuvremeno privatizovalo, a u KPU je upisan kao vlasnik stana nosilac stanarskog prava koji je otkupio stan.

Na osnovu takvog zemljišnoknjižnog izvotka u kojem se kao etažni vlasnik vodi privatizovano preduzeće, u parničnom postupku u kojem je utvrđen dug tog preduzeća prema dobavljaču, upisan je teret u C-listu ZK uloška u korist tog dobavljača, a da vlasnik stana upisan u KPU to i ne zna.

Takvi sudski postupci dovode do pravne nesigurnosti, odnosno vođenja nepotrebnih parničnih postupaka u kojima su u zabludi i sud i dobavljač, te iziskuju nepotrebne troškove.

Postavlja se pitanje čija je obaveza kontrole da li je nekretnina koja je predmet kupoprodaje upisana u ZK prije nego što bude upisana u KPU.

Po svim procjenama to je morao znati prodavac stana koji je zaključivao ugovor sa nosiocem stanarskog prava, ali prodavac tog stana nije bio zainteresovan, s obzirom na to da je kupoprodajna cijena uglavnom bila izmirena certifikatima.

Ovakvi primjeri u pravnom praksi ukazuju na nužnost usklađivanja KPU sa ZK-om.

Imajući u vidu ovakve primjere u pravnom praksi, ovakve greške se ne mogu pripisivati zemljišnoknjižnim uredima nadležnih sudova, s obzirom na to da su te greške prouzrokovali prodavci stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo.

Uvođenjem KPU nastojao se olakšati upis vlasništva otkupljenih stanova na kojem je postojalo stanarsko pravo, s obzirom na to da veliki broj državnih zgrada i stanova nije bio upisan u ZK.

Zakonodavac nije propisao rok primjene propisa u KPU, ali je u članu 94. Zakona o zemljišnoj knjizi FBiH propisao da KPU ostaje na snazi dok se ne ispune pretpostavke za upis vlasništva na posebnim dijelovima zgrade, u skladu sa ovim zakonom.

U članu 349. Zakona o stvarnim pravima sadržane su odredbe o uspostavi jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade.

Vlasništvo na posebnom dijelu zgrade (etažno vlasništvo), kao i pravo raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom, odnosno državnom vlasništvu, koji do dana početka primjene navedenog Zakona o stvarnim pravima nije pretvoreno u pravo vlasništva, od početka primjene tog zakona postaje vlasništvo posebnog dijela nekretnine po odredbama tog zakona.

Vlasništvo posebnog dijela nekretnine se neodvojivo povezuje s određenim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine upisuje se u ZK. Uz odgovarajuću primjenu odredaba, predviđeni upisi prava vlasništva na posebnom dijelu zgrade, odnosno upisi prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu, smatraju se upisima prava vlasništva posebnog dijela nekretnine.

Prema tome, između člana 94. ZZKFBiH i člana 349. Zakona o stvarnim pravima postoji bitna povezanost, s obzirom na to da primjena propisa o KPU prestaje kada se ispune pretpostavke za upis vlasništva na posebnim dijelovima zgrade, a što je utvrđeno sa danom početka primjene Zakona o stvarnim pravima.

Z A K L J U Č A K

Današnji način života i rada opravdava potrebu da se usaglase zemljišne knjige i katastarski opererati, i to kako u pogledu oznaka nekretnine, površine nekretnine tako i u korisnika odnosno vlasnika nekretnine.

Naravno za takvo šta trebaju biti stvoreni uvjeti.

To pretpostavlja donošenje novih propisa, zakona i podzakonskih akata uz značajan prelazni period.

To ne bi trebalo biti na način da se “ukine“ zemljišna knjiga te da se kao jedini registar koristi katastarski operat, a ovo sve iz razloga što za takvo postupanje ne postoji zakonsko uporište.

Primjena Zakona o stvarnim pravima kao sistemskog-reformskog zakona je već pokazala očekivane pozitivne efekte, naročito na polju stjecanja prava vlasništva. Ukidanjem Zakona o zemljišnim knjigama i uspostavljanjem novih jedinstvenih registara nekretnina, a koji se ne bi vodio kod nadležnog suda, u velikoj mjeri bi utjecao i na primjenu Zakona o stvarnim pravima.

