147

**Dr. sc. Hamid Mutapčić**

Docent na Pravnom fakultetu Univerziteta u Tuzli

**Mr. sc. Alaudin Brkić**

Viši asistent na Pravnom fakultetu Univerziteta u Zenici

**ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA**

**PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U**

**BOSNI I HERCEGOVINI, S OSVRTOM NA UPOREDNO**

**ZAKONODAVSTVO**

**Sažetak**

Zadnjih nekoliko decenija stanje zemljišnih knjiga u Bosni i

Hercegovini je netačno i nepotpuno, s obzirom da postoji veliki nesklad

između knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina. Upravo ova okolnost

zahtijeva sveobuhvatnu reformu zemljišnoknjižnog prava, a naročito u

pogledu izmjena i dopuna zakonskih rješenja koja nisu u dovoljnoj mjeri

afirmisala načelo upisa i njegovo konstitutivno dejstvo. U radu je izvršena

analiza ovakvih zakonskih rješenja, detektirani su nedostaci koji generiraju

nesklad između knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina, te su prezentirani

prijedlozi *de lege ferenda* u cilju stvaranja zakonskih pretpostavki za stabilnu

i efikasnu zemljišnu knjigu. S ciljem potpunijeg razumijevanja ovog

problema, te uloge, značaja i uticaja načela upisa na sređivanje i ažuriranje

zemljišnoknjižnog stanja nekretnina, izvršena je analiza ovog načela u

njemačkom, austrijskom, francuskom i italijanskom pravu.

**Ključne riječi:** Načelo upisa, Načelo savjesnosti, Uknjižba, Načelo

povjerenja u tačnost zemljišne knjige, Načelo povjerenja u potpunost

zemljišne knjige

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

148

**THE RATIO OF THE NORMATIVE AND THE ACTUAL**

**STATE OF REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS IN**

**LAND REGISTRY IN BOSNIA AND HERZEGOVINA,**

**WITH EMPHASIS ON COMPARATIVE LEGISLATION**

**Abstract**

For more than a few decades, the state of land registry in Bosnia and

Herzegovina is inaccurate and incomplete, given that there is a large

discrepancy between the registry and non - registered state of property. It is

this circumstance that requires comprehensive reform of land rights,

particularly with regard to the amendment of legal solutions that are not

sufficiently affirmed the principle of registration and its constitutive effect.

The paper gave an analysis of such legislation and detected defects that

generate discord between the registered and non-registered state of property

as well as presented proposals *de lege ferenda* in order to create the legal

conditions for a stable and efficient land registry. In order to better

understand this problem, and the role, importance and influence of the

principle of admission to the classification and updating of land registers

related to real estate, the paper also addresses an analysis of this principle in

the German, Austrian and French law.

**Key words:** Registration principle, Conscientiousness principle,

Registration, Trustiness principle in trueness of land registries, Trustiness

principle in completeness of land registry

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

149

**UVOD**

Nakon austrougarske aneksije BiH i uspostave modernog sistema

evidencije nekretnina i prava na njima, napušten je dotada duboko

ukorijenjen tapijski sistem.1 Ovaj zaokret sa donošenjem Gruntovničkog

zakona iz 1884.g. označava i početak ozbiljnijeg uticaja austrijskog

zemljišnoknjižnog prava u BiH,2 a što je vidljivo i u Zakonu o zemljišnim

knjigama Kraljevine Jugoslavije iz 1930.g.3 To stanje se nije bitnije

promijenilo ni nakon donošenja Zakona o nevažnosti pravnih propisa

donesenih prije 6. aprila 1941. g. i za vrijeme neprijateljske okupacije. U čl.

4. ovog propisa je, inače bila izražena jasna tendencija o izgradnji novog

prava i sistema društvenog uređenja obojenog ideologijom socijalizma sa

dominantnim konceptom društvene svojine. Takvo stanje, sa manjim ili

1 O tapijskom sistemu i odstupanjima od osmanskog izvornika v. Spaić, V.: Zemljišno-knjižni sistem u

Bosni i Hercegovini za vrijeme Turaka, Istorijsko-pravni zbornik, Sarajevo 1950, sv. 3-4, s. 15-33;

Semjan, M.: Glose o zemljišnim knjigama, turskim defterima i tajama, “Godišnjak Pravnog fakulteta

u Sarajevu“, 1953, s. 235-246. I na drugim područjima (npr. Srbija) gdje je važio tapijski sistem,

prijenos prava vlasništva mogao se izvršiti samo prenosom tapije. U ovom slučaju odstupilo se od

načela fakultativnosti i zahtijevalo postojanje tapije (v. Stanković, O., Orlić, M.: Stvarno pravo,

deveto neizmenjeno izdanje, Nomos, Beograd, 1996.), s. 361.). “Nesigurnost tapija se ogledala i u

tome što su se za isto imanje mogle pojaviti dve tapije. U tom slučaju tapija sa ranijim datumom je

imala prednost na tapijom sa kasnijim datumom“ (v. D. Knežević, D., Plakalović, B.: Građansko

pravo, Izdanje beogradske Trgovačke komore, Beograd, 1940, s. 59). U konačnici, Rašović s punim

opravdanjem ističe da tapijski sistem predstavlja “nesavršenu i nepotpunu zamjenu za zemljišnu

knjigu, jer izdata tapija nema konstitutivno dejstvo, niti posjedovanje iste stvara fikciju apsolutne

tačnosti (v. Rašović, Z.: Stvarno pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Podgorici, Podgorica, 2008, s.

572.).

2 Naime, proces uvođenja i uspostavljanja njemačko-austrijskog sistema registracije nekretnina u BiH,

za razliku od ostalih područja ex Jugoslavije, započet je 1884. godine donošenjem Gruntovničkog

zakona od strane Austro-Ugarske (skraćeno: GZ), kojim je (paragrafima 1.-11.) propisano

zadržavanje Zakona od 7. ramazana (1274.), Zakona od 17. muharema (1284.) i Zakona od 7.

muharema (1293.). Korektnost ovakvog rješenja se ogledala u zaštiti već stečenih prava radi

njihovog upisa u gruntovnicu koja se počela tek formirati. Po dolasku u BiH, austrougarska uprava je

vrlo brzo završila započeti proces (1880-1883) temeljitog uređenja katastra. Proces izrade

katastarskih planova (u njima je bio ucrtan svačiji posjed, svaka parcela) je zapravo bio podloga i za

kasniju uspostavu gruntovnice. Nakon izvršenog premjera zemljišta, Austro-Ugarska je stvorila

realne osnove za primjenu GZ (donesen 1844.) na prostoru BiH, a što se desilo 13. juna 1884. godine.

Za te svrhe su donesena dva naputka i jedna naredba, i to: Naputak za provođenje gruntovničkog

zakona za BiH; Naputak kako da se vode gruntovnice; i Naredba u pogledu ustrojstva i djelokruga

gruntovničkih povjerenstava i njihovog uredovanja.

3 Zakon o zemljišnim knjigama („Sl. n. Kraljevine Jugoslavije“, br. 146 – LIII od 1. jula 1930. godine i

br. 281 XC od 1. decembra 1931. godine; skraćeno: ZZK KJ). “Neki autori ističu da je ZZK KJ pisan

s pretpostavkom da će se donijeti jedinstven Građanski zakonik čija je predosnova bila objavljena

1934.g., i koji je trebao biti izrađen po ugledu na OGZ. Međutim, ova predviđanja se nisu ostvarila

(v. Benakio, Đ.: Nehomogenost doktrine u Jugoslaviji, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, br. 3-

4/2002, s. 349).

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

150

većim oscilacijama, je trajalo sve do disolucije Jugoslavije i nastanka

samostalnih država. Do tada uspostavljeni dualitet, između društvenog

vlasništva i privatnog vlasništva, je prouzrokovao i pravnu nesigurnost za

subjekte u pravnom prometu nekretnina, s obzirom na sve izraženiji jaz

između katastarske i zemljišnoknjižne evidencije. Nasuprot katastarskoj

evidenciji, u kojoj se tradicionalno opisuju samo činjenične pojedinosti o

nekretninama, zemljišnoknjižne evidencije, sa siromašnom funkcijom

publiciteta prava na nekretninama, su usljed postojanja mnoštva izuzetaka od

načela upisa postale u toj mjeri neažurne da je sva krivica svaljena na njih. Iz

tih razloga, zakonodavci u tadašnjoj SFRJ su sredinom 80-tih godina odlučili

da zamijene sistem zemljišnih knjiga sa jedinstvenom evidencijom nekretnina

i prava na njima.4 Iako je sistem jedinstvene evidencije bio zasnovan na

načelu obaveznog upisa prava na nekretninama, to ipak nije dalo željene

rezultate u praksi. Osim ovog načela suprotnog sistemu građanskog prava,5

možda i najveće kritike su upućivane na račun toga što je funkcija upisa bila

povjerena organima uprave umjesto sudovima.6 Nakon disolucije Jugoslavije

i nastanka samostalnih država, započinje u njima opsežan proces reafirmacije

zemljišnih knjiga sa donošenjem posebnih zemljišnoknjižnih propisa.7

4 U vremenu od 1984. godine četiri republike tadašnje SFRJ su donijele posebne propise u

uspostavljanju jedinstvene evidencije. Tako je RBiH donijela Zakon o premjeru i katastru nekretnina

(“Sl. l. SR BiH“, br. 22/84); zatim Republika Makedonija Zakon za premer, katastar i zapišuvanje na

pravata na nedvižnoslite (“Služben vesnik na SRM“. br. 27/86) i Republika Srbija Zakon o premeru i

katastru i upisima prava na nepokretnostima (“Sl. gl. SRS“, br. 17/88). Ovdje ne treba zaboraviti

spomenuti da je u Crnoj Gori takođe bio usvojen sistem jedinstvene evidencije – on se i danas

primjenjuje na osnovu Zakona o državnom premeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima

(„Sl. l. CG“, br. 55/2000). Od ovog procesa su ipak odustale Slovenija i Hrvatska. Opsežan pregled

ove zakononodavne djelatnosti je dat je u radu: Georgijevski, S.: Jedinstvena evidencija nekretnina i

prava na nekretninama, Jedinstvena evidencija nekretnina i prava na nekretninama, Pravni život, 11-

12/91. vol. 41, s. 1509.

5 Cilj je bio da se ažurira evidenciju. Međutim, radilo se ipak o jednom krajnje neprimjerenom sredstvu.

Oficijelnost i obaveznost upisa se protive načelu autonomije volje. Željeno dejstvo upisa je ono koje

motiviše subjekte da knjiženjem stiču pravo, nikakvoj državnoj prinudi, u sticanju prava nema mjesta

(v. Matić, D., Đoković, T.: Zemljišno-knjižni postupak, (Iz predgovora: D. Hiber), Pravni fakultet

Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1998, s. XII.

6 Takva nadležnost nije primjerna mnogim od funkcija koje pravna evidencija nekretnina ima, počev od

primjene formalnog načela (naročito u slučajevima kada je zemljišnoknjižni sud ovlašten da odbije

upis) do primjene načela povjerenja i fikcije apsolutne tačnosti (v. Orlić, M.:Uvođenje i obnavljanje

zemljišnih knjiga, Pravni život, br. 12/2000, s. 12-17; Matić, D., Đoković, T.: o. c., s. XI.

7 Najprije je Zakon o zemljišnim knjigama donijela Republika Slovenija (“Uradni list“, br. 33/95).

Nakon toga, Zakon o zemljišnim knjigama je donijela i Republika Hrvatska (NN, br. 91/96, 68/98,

137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13), a što je ujedno označilo i kraj

dugogodišnje primjene ZZK KJ.

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

151

Međutim, ovaj proces, zbog složene ustavne strukture, je naišao na niz

poteškoća u BiH, jer se nije odigrao na jedan sistemski način, tako da se

danas često mogu čuti povici kako postoji izraziti stepen nekonzistentnosti

između pojedinih segemenata građanskopravnog uređenja. S jedne strane,

reforma zemljišnoknjižnog prava se odigrala usvajanjem Zakona o

Zemljišnim knjigama u FBiH i RS (skraćeno: ZZK FBiH/RS) pod značajnim

uticajem i njemačkog prava,8 dok je reforma stvarnog prava uslijedila znatno

kasnije po uzoru na rješenja austrijskog stvarnog prava.9 Iako je Zakon o

stvarnim pravima u RS usvojen 27.12.2008.g.(skraćeno: ZZK RS),10 a

njegova primjena otpočela tek 1.1.2010.g.,11 u FBiH je, sa neznatnim

odstupanjima, tek 28.8.2013.g. usvojen istomeni propis (skraćeno: ZZK

FBiH).12 S obzirom da je primjena ZSP FBiH odgođena za šest mjeseci,13

zadržan je još neko vrijeme u pravnom životu Zakon o osnovnim

vlasničkopravnim odnosima iz 1998.g. (skraćeno: ZOVO).14 Osim ZSP

RS/FBiH, koji je oslonjen na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

RH (skraćeno: ZVSP RH), a ovaj izrađen, također, po uzoru na rješenja

austrijskog stvarnog prava, ne treba zaboraviti ni Distrikt Brčko u kojem se

još uvijek primjenjuje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz

2001.g.15 Bez obzira na to što su entitetske reforme zemljišnoknjižnog i

stvarnog prava izvršene na jedan saobrazan način, naknadna iskustva su ipak

potvrdila početne sumnje u to da se ova dva, međusobno povezana područja,

nalaze u dihotomiji koju treba što prije otkloniti u nadolazećem vremenu.

8 Zakon o zemljišnim knjigama u FBiH (“Sl. nov. F BiH, br. 19/03“) i RS (Sl. gl. RS, br. 67/03) je

nametnuo Visoki predstavnik 21.10.2002. Entiteti su potvrdili ovaj propis bez izmjena. U FBiH je

ZZK stupio na snagu u novembru 2003. godine i to sa sljedećim provedbenim propisima: Pravilnik o

postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima („Sl. n. FBiH", br. 5/03 i 10/07); Pravilnik o uvođenju

elektronskog vođenja zemljišnih knjiga („Sl. n. FBiH“, br. 05/03); i Pravilnik o obrazovanju i

stručnom ispitu zemljišnoknjižnih referenata („Sl. n. FBiH“, 05/03 i 53/06).

9 Povlakić, M.: Transformacija stvarnog prava u BiH, Pravni fakultet u Sarajevu, Sarajevo, 2009, s.

123.Josipović, T.: Property Law Reform in Croatia, in: Jessel-Holst, C, Kulms, R, Trunk, A (ed.),

Private Law in Eastern Europe, Autonomous Developments or Legal Transplants? Materialien zum

ausländischen und internationalen Privatrecht 50), Mohr Siebeck, Tübingen, 2010, s. 180-184.

10Sl. gl. RS“ br. 124/08

11U čl. 357. ZSP RS je bilo predviđeno da će on stupiti na snagu 1.1.2009. Kako nisu bile stvorene

nužne pretpostavke za njegovu primjenu, zakonodavac je ipak intervenisao Zakonom o izmjenama

Zakona o stvarnim pravima i produžio ovaj rok do 1.1.2010.g („Sl. gl. RS“ br. 58/09).

12 „Sl. nov. FBiH“, br. 66/13.

13 V. čl. 374 ZSP FBiH.

14 Koncepcijski gledano, ZOVO (objavljen u: „Sl. nov. FBiH“, br. 6/98, 29/03) predstavlja donekle

osvježenu verziju Zakona o osnovnim svojinskopravnim odnosima SFRJ („SI. l. SFRJ“, br. 6/1980.).

15„Sl. gl. DB“, br. 11/2001.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

152

Nesporno je da vanjsku sliku stvarnih prava na nekretninama daju upisi

u zemljišne knjige iz kojih svako može saznati koja prava, sa kojim sadržajem i

obimom, i u čiju korist postoje na određenoj nekretnini.16 Kako zemljišne knjige,

u koje se upisuju stvarna prava na nekretninama, uživaju i određeni stepen javne

vjere, u pravnom prometu nekretnina bi treća lica trebala poći od pretpostavke da

su osobe, u čiju su korist određena prava publicirana, zaista i njihovi titulari. Iz

ovog proizilazi da bi ona trebala biti zaštićena i kad publicirano pravno stanje na

nekretninama ne odgovara stvarnom stanju. To pružanje zaštite trećim savjesnim

licima, koja su se pouzdala u publicirano stanje nekretnine, čini i suštinu samog

sistema publiciranja prava na nekretninama.17 U konačnici, zemljišne knjige bi

trebale biti čuvari zakonitosti u smislu da preventivno djeluju na moguće

sporove u pravnom prometu nekretnina. Svakako da one taj zadatak mogu

ispuniti pod uslovom da su tačne, odnosno usklađene sa faktičkim stanjem. U

društvenoj stvarnosti postizanje tog cilja još uvijek nije ni na vidiku, jer

postoji značajan raskorak između knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina.

Podsjećanje na prošlost nam daje na znanje da je, osim izbjegavanja poreskih

obaveza, nemarnosti i niske svijesti građana o potrebi upisa, devalviranju

zemljišnih knjiga doprinijelo i odsustvo same saradnje između službi katastra,

imovinsko-pravnih službi i gruntovnice.18 Ništa bolje stanje nije ni sa

katastarskom evidencijom koja je zasnovana na austrijskom grafičkom premjeru,

nedovoljno tačnom, i od male koristi, za vođenje zemljišnih knjiga i drugih

16 “Za imobilijarno stvarno pravo od odlučne je važnosti institucija gruntovnice. Ona mora da bude

zrcalo svih stvarno-pravnih odnošaja koji se tiču nekretnina. Stvarna prava, koja su po sebi

nevidljiva, bivaju po gruntovnici za svakoga vidljiva. To je važno jer je za sigurnost prometa nužna

pretpostavka jasnoća pravnih odnošaja.“ (v. Košutić, M.: Tumač k zakonu o zemljišnim knjigama,

Zagreb, 1931, str. 3.). Za gruntovnicu još uvijek vrijedi ona stara parola: „Gruntovnica treba da bude

zrcalo svih stvarnopravnih odnosa koji se tiču nekretnina“ v. Vedriš: M.: Osnove imovinskog prava,

drugo izdanje, Zagreb, 1976, s. 160.

17V. Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z.: Stvarno pravo, Informator Zagreb,

1998, s. 197(dalje u tekstu skraćeno cit.: Gavella et al.); usp.: Vizner, B.: Komentar Zakona o

osnovnim vlasničko-pravnim odnosima, Zagreb, 1980, s. 214; Krstić: Đ.: Evidencija prava na

nepokretnostima, Institut za uporedno pravo, Beograd, 1972, s. 3-4; 57; Simonović, D.: Reafirmacija

zemljišnih knjiga, Pravni život, br. 10/98, s. 770; Medić, V., Fanton, I., Roić, M.: Katastar i zemljišna

knjiga-skripta, Geodetski Fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1999, s. 65-66.

18Tako je Košutić u svom komentaru još mnogo ranije upozorovao na to da “prekomjerno cijepanje

zemljišno-knjižnih tijela, ne odgovara načelu preglednosti zemljišnih knjiga i da se načelno sva

zemljišta jednog vlasnika (posjednika) u istoj katastarskoj općini trebaju složiti u jedno

zemljišnoknjižno tijelo i jedan zemljišnoknjižni uložak (v. Košutić, B.: o. c., s. 137.) Neki autori

smatraju da su ključni razlozi takvog raskoraka i danas „sporost u postupku obnove zemljišnih knjiga

i izlaganja katastarskog operata. D. Kontrec: Osnivanje, (obnova) zemljišnih knjiga-rad katastarskog i

zemljišnoknjižnog povjerenstva, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 29, br. 1, 2008, s. 523-525.

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

153

registara.19 Ovakvo stanje katastra je danas problematično tim više što postoji i

nedefiniran odnos između starog i novog premjera.20

Situacija Broj

k. o. % Postupak

AU katastar sa zemljišnom

knjigom 527 15,2 Izrada novog premjera-primjena člana 88.

ZZK FBiH/RS

Popisni katastar sa

zemljišnom knjigom 65 1,8 Izrada novog premjera-primjena člana 88.

ZZK FBiH/RS

Katastar zemljišta zasnovan

na novom premjeru sa

zemljišnom knjigom

1762 50,9 Član 88. ZZK FBiH/RS

Katastar nekretnina 409 11,8 Shodno članu 93. ZZK FBiH/RS preuzet u

zemljišnu knjigu

I aktuleno stanje između ovih evidencija iziskuje da se na cijeloj teritoriji

BiH radi na provođenju novog premjera, snimanja, i uspostavljanju novog

katastra, koji bi poslužio kao podloga za uspostavljanje zemljišnih knjiga

utemeljenih na dosljednoj provedbi propisa iz stvarnog i zemljišno-knjižnog

prava.21 Kako raskorak između katastra i zemljišnih knjiga generira između

19 Nakon donošenja Zakona o premjeru i katastru nekretnina (1964.) tadašnja RBiH je izvršila aerofotogeometrijsko

snimanje cijele teritorije, kao osnovu uspostave novog premjera. Od tada su

organizaciono spojeni gruntovnica i katastar. Gruntovne knjige i osoblje su prešli u katastar. U

Zakonu o premjeru i katastru nekretnina postoji posebna glava IV o upisima prava na nekretninama.

Katastar nekretnina objedinjava sve podatke koji su ranije bili sadržani u više odvojenih evidencija, u

katastru i gruntovnici, i omogućava da se na jednom mjestu evidentiraju podaci o zemljištu,

objektima, načinu iskorištavanja, posjedu, svim pravima na nekretninama i nosiocima tih prava.

Dakle, sve što je ranije bilo sadržano u propisima o zemljišnim knjigama i postupcima, sada je to

sadržano u tom zakonu. Naravno, stupanjem na snagu novog ZZK otvoreno je i pitanje starog i novog

premjera, te je na sudskoj praksi da u smislu rješenja navedenog Zakona razriješi mnoga pitanja dok

se ne donese novi Zakon o premjeru i katastru nekretnina (v. Velić: I.: Novi premjer i uspostava

katastra nekretnina, ZIPS, februar/2008, str. 37 i dalje.

20 Podaci u tabeli uzeti su iz studije EC Dragičević, O., Mihajlović, D., Ponjavić, M., I. Đugum, I.:

Razvoj tehničkih standarda za kreiranje podataka za zemljišno-informacioni sistem BiH“, izvještaj br.

3, april 2006, (sve dostupno na www.zkk.ba.).

21 Na XXI kongresu FIG-a (Međunarodna organizacija geodeta je utvrdila i usvojila viziju budućeg

registra nekretnina i prava na nekretninama pod nazivom “Katastar 2014“. Ovaj dokument je kasnije

podržan od MOLA (Meeting of officials on Land Administration), organizacije koja radi u okviru

Evropske ekonomske komisije i predstavlja regionalnu komisiju OUN, a čine je evropske zemlje

zajedno sa SAD i Kanadom. Značajno je istaknuti da se ova vizija “Katastra 2014“ podudara sa onim

nesretnim konceptom jedinstvene evidencije o nekretninama i pravima na nekretninama koji je na

području BiH bio prihvaćen u Zakonu o premjeru i katastru nekretnina. Od ovog pravca razvoja se

odustalo i unatoč zalaganju pojedinih autora (v. Roić, M.: Vizija budućih katastarskih sustava, u:

Kaufmann, J., Steudler, D., Cadastre 2014, Kuhn Druck AG, CH-8212 Neuhausen am Rheinfall,

Švicarska, 1998, s. 2-36).

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

154

građana sporove svih vrsta (vlasnički, međašni, prekršajni, krivični i drugi), opća

je ocjena pravne struke da bi kohabitacijom otpalo i do 80% sporova koji se

vode kod ionako zatrpanih sudova. To bi povratno djelovalo i na sigurno

investiranje domaćeg i stranog kapitala. Da bi pravni promet nekretnina mogao

da se obavlja brzo, jednostavno i sigurno, nužno je da zemljišne knjige u što

većoj mjeri prikazuju istinito i potpuno zemljišnoknjižno stanje. Iz ovog ugla

promatranja je posljednjom reformom zemljišnoknjižnog prava i podcrtana

važnost potpunog oživotvorenja načela upisa u pogledu sticanja stvarnih

prava na nekretninama. U sadejstvu načela upisa i načela povjerenja, realno

bi bilo očekivati da će to generirati i drugačiju zemljišnoknjižnu praksu. Ovaj

zaključak se zasniva na pretpostavci da će neobaveznost istraživanja

vanknjižnog stanja o nekretninima stabilizirati zemljišnu knjigu i pravni

promet nekretnina učiniti jednostavnijim i bržim. Međutim, zakoni kojima se

uređuju razni stvarnopravni odnosi i procesi u vezi s evidentiranjima prava na

nekretninama nisu još uvijek u dovoljnoj mjeri međusobno usklađeni. Kako to

zahtijeva stalno educiranje pravnih stručnjaka (naročito zemljišnoknjižnih

referenata) do nivoa specijaliste,22 i dalje postoji izrazita opasnost da se pojedina

rješenja, u sklopu posljednje reforme zemljišnoknjižnog prava, relativiziraju i

umanji značaj publicitetne funkcije upisa prava na nekretninama u zemljišne

knjige. U nastavku će stoga biti skicirana samo neka problematična područja

koja bi se, naknadnim usklađivanjem, trebala učiniti jasnijim za praktičare da bi

se time olakšala u konačnici i njihova primjena u praksi.

**1. Značaj suradnje između načela upisa i načelo povjerenja u**

**zakonodavstvu BiH**

Zemljišna knjiga predstavlja evidenciju prava na nekretninama. Ono

što je upisano u zemljišnu knjigu smatra se tačnim (pozitivna strana

povjerenja), a ono što nije upisano pravno i ne postoji (negativna strana

povjerenja).23 Pravni učinci načela povjerenja u istinitost nastupaju onda kada se

zemljišnoknjižno stanje razlikuje od izvanknjižnog, jer je u zemljišnoj knjizi

nevaljanim, neistinitim upisom kao nositelj knjižnog prava upisana osoba koja

22“Vještina primjenjivanja prava ili pravna tehnika spada u pravnu dogmatiku ili dogmatičku

jurisprudenciju, čiji zadatak se sastoji u obrađivanju pozitivnog prava u cilju njegove primjene.“ (v.

Vasiljević-Taranovski, F.: Enciklopedija prava, Beograd, 2003, s. 270-273.

23V. Spaić, V.: Građansko pravo-opšti dio i stvarno pravo, Pravni fakultet u Sarajevu, 1971, s. 430;

Stanković, O., Orlić, M.: o. c., s. 332; Gavella et al., o. c., s. 213. Vedriš, M.: o. c., s. 163.

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

155

nije stvarni, izvanknjižni nositelj prava sa onim sadržajem, opsegom ili rangom

prvenstvenim kako je to upisano u zemljišnim knjigama.24 Nasuprot tome,

pravni učinci načela povjerenja u potpunost nastupaju u slučaju kad je

zemljišnoknjižno stanje nepotpuno, jer u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva

stvarna prava i pravne činjenice glede određene nekretnine koje, inače, mogu biti

predmet upisa.25 U našem pravu, pravni učinci povjerenja u potpunost nastupaju

odmah čim je titular zemljišnoknjižnog prava raspolagao tim pravom u korist

određenog lica.26 S druge strane, pravni učinci povjerenja u istinitost su

odgođeni sve dok ne istekne trogodišnji rok u kojem se u, odnosu na savjesnog

stjecatelja, može podnijeti tužba za brisanje nevaljanog upisa prednika i

uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja. To je, svakako, značajna razlika u

odnosu na njemačko pravo gdje pravni učinci povjerenja u istinitost nastupaju

odmah. U domaćoj praksi je stvarno stanje prava na nekretninama često bilo u

raskoraku sa zemljišnoknjižnim stanjem, s obzirom da je postojao veliki broj

vanknjižnih nosilaca prava na nekretninama koji nisu izvršili upis stečenog

prava u glavnu zemljišnu knjigu, zbog čega je u zemljišnoj knjizi i dalje bila

upisana ona osoba koja nije stvarni nositelj takvog prava. Osnovni uzrok

nesigurnosti u pravnom prometu je i nastao iz ovakve dugogodišnje prakse u

kojoj sticatelji nekretnina od svojih prethodnika nisu posezali za tim da

uknjiže prenesena prava u zemljišnim knjigama. Nesporno je da zaključen

punovažan ugovor o prodaji ili drugi odgovarajući ugovor, koji ima za cilj

prenos prava vlasništva, predstavlja samo pravni osnov podoban da dovede

do sticanja prava vlasništva uknjižbom u glavnu zemljišnu knjigu. Da bi

došlo do prenosa prava vlasništva sa otuđioca na sticatelja, potreban je

određeni zakonit način sticanja prava vlasništva, a kod nepokretnih stvari to

je uknjižba. Upisom vanknjižnog vlasništva protiv zemljišnoknjižnog

otuđioca, nositelj vanknjižnog prava postaje knjižni vlasnik nekretnine,

njegov upis je istinit i postoji usklađenost knjižnog i vanknjižnog stanja

nekretnine u jednoj osobi, nosiocu prava vlasništva. Međutim, propust upisa

vanknjižno stečenog prava vlasništva, ili nekog drugog ograničenog stvarnog

prava od strane njegovog titulara, generira pojavu neusklađenosti knjižnog i

vanknjižnog stanja nekretnine. Zemljišna knjiga ispunjava svoju funkciju u

pravnom prometu samo ukoliko stvara pretpostavku prava, pa njen značaj

dolazi upravo u situaciji kada zemljišnoknjižno stanje ne odgovara faktičkom

24Gavella et al., o. c., s. 213; v. §. 29. ZZK KJ.

25Gavella et al., o. c., s. 213.

26Stojanović, D., Pop-Georgiev, D.: Komentar Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima,

Službeni list SFRJ, Beograd, s. 1983, s. 103.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

156

stanju.27 Kada bi se napustilo načelo povjerenja u zemljišnu knjigu, tada bi

sticatelj morao provjeravati istinitost upisa prava vlasništva u zemljišnu

knjigu, kao i postoje li eventualno neka vanknjižno stečena prava, tereti i

ograničenja na predmetnoj nekretnini. Ako on to ne bi učinio, njegovo

neznanje da se vanknjižno stanje nekretnine razlikuje od zemljišno knjižnog

bi se pripisivalo njegovoj gruboj nemarnosti, zbog čega bi izostala sudska

zaštita. Na takav bi način bila potkopana svrha zemljišnih knjiga, te bitno

otežan pravni promet pravima na nekretninama.

Zakonska regulativa, kojom je bio određen domašaj načela upisa u

ZOVO i ZSPO, također nije doprinosila sređivanju stanja u zemljišnim

knjigama. Do stupanja na snagu ZOSPO načelo upisa je bilo propisano u

pravnim pravilima zemljišnoknjižnog prava na sasvim suprotan način.

„Knjižna prava mogu se steći, prenijeti, ograničiti ili ukinuti jedino upisom u

zemljišnu knjigu.“28 Međutim, zakonodavac i sudska praksa su krenuli u

suprotnom pravcu i tretirali upis kao zakonit način sticanja samo kod sticanja

na osnovu pravnog posla.29 Konsekventno tome, u svim ostalim slučajevima

upis stečenog prava u zemljišnu knjigu nije imao konstitutivno, nego

deklarativno dejstvo.30

Prema odredbama ZOSPO i ZOVO kad se stvarna prava stiču,

mijenjaju ili prestaju na temelju odluke suda ili nekog drugog nadležnog

državnog organa, na temelju zakona ili nasljeđivanjem, upis u zemljišnu

knjigu nije materijalnopravna pretpostavka za sticanje, promjenu ili prestanak

takvog prava. U takvim slučajevima upis u zemljišnu knjigu ima samo

deklarativno dejstvo, što znači da se treća lica obavještavaju o postojanju

stvarnog prava.31 Takvim se upisom daje samo vanjska vidljivost knjižnog

prava, odnosno publicira se prema svim trećim licima da je stvarno pravo na

nekretnini vanknjižno stečeno, promijenjeno ili prestalo. Identično rješenje,

sadržano u ZOSPO i ZOVO u pogledu konstitutivnosti upisa kod sticanja

27Povlakić, M.: Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH, Pravni savjetnik, Sarajevo, 2003, s. 48.

28 § 4. st. 1. ZZK KJ.

29V. čl. 33. ZOSPO i čl. 38. ZOVO.

30 Povlakić, M.: (2009), s. 95-96.

31 Josipović, T.: Načelo publiciteta, načelo povjerenja i vindikacijsko načelo, Zb. PFZ, 45 (4-5), 1995,

s. 465-466.

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

157

prava vlasništva i drugih stvarnih prava samo u slučaju sticanja na osnovu

pravnog posla, preuzeo je i ZVSP BD BiH.32

Postojanje ovakvih zakonskih rješenja ne samo da je generiralo

pojavu različitih stavova u sudskoj praksi, nego je uticalo i na pojavu još

većeg razilaženja između zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja na

nekretninama, s obzirom da je zakon dopuštao sticanje prava i bez upisa u

zemljišnu knjigu, odnosno ispunjenjem određenih zakonom propisanih

pretpostavki, ili odlukom suda ili nekog drugog nadležnog državnog organa,

koja ima konstitutivno dejstvo. U ovim slučajevima nije postojala obaveza

upisa stečenog prava vlasništva u zemljišnu knjigu. Ako bi upis bio izvršen,

onda bi on imao samo deklaratoran značaj, što znači da su se treća lica samo

obavještavala o postojanju prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava

na određenoj nekretnini.

Međutim, ograničenje konstitutivnog dejstva predviđeno u ZOVO

samo na slučajeve sticanja na osnovu pravnog posla je sada derogirano i ZZK

FBiH/RS na način da je upis materijalnopravna pretpostavka za sve vrste

sticanja prava vlasništva na nekretninama, osim u slučaju nasljeđivanja.33

Kako je ZZK FBiH *lex specialis* propis u odnosu na ZOVO, ostaje za

pridržati da će on imati i prednost u pogledu primjene u praksi.34

32Čl. 36. st. 1. ZVSP BD BiH.

33Nasljeđivanje ima karakter derivativnog sticanja prava svojine iz razloga postojanja objektivne

okolnosti (u sklopu drugih činjenica) da je ostavilac (dekujus) bio vlasnik stvari (v. Rašović: Z.:

Komentar Zakona o osnovnim svojinskopravnim odnosima, Podgorica, 2007, s. 465. Interesantno je

stanovište prema kojem dr. Gavella nasljeđivanje smatra univerzalnom sukcesijom, ali sa ogradom da

ne prelaze sva prava i obaveze na nasljednike, već samo određene vrste, dok ostala u času smrti

ostavioca prestaju“. (v. Gavella, N.: Je li nasljednik nosilac subjektivnog građanskog? Zbornik PFZ,

32 (3-4) 1982, s. 368-369). S druge strane dr. Vizner polazi od toga da „sukcesor stupa u sva prava i

obaveze ostavioca i da se ne radi ni o kakvom obliku zakonske cesije u pogledu određenih

potraživanja, odnosno dugova ostavioca“. (v. Vizner, B.: Da li univerzalnom cesijom nastaje i

zakonska cesija, Pravni život, br. 11/1977, s. 60). Ovaj stav je došao do izražaja 1955. g., kada je

zakonodavac odredio da „ostavina umrle osobe prelazi po sili zakona na njezine nasljednike u času

njezine smrti“ (v. čl. 135. ZN SFRJ, objavljen u: Sl. l. SFRJ br. 20/55. od 11. 05. 1955). To stanovište

su kasnije preuzeli i republički, odnosno pokrajinski zakoni o nasljeđivanju. Na njega ukazuje i čl.

133. ZN SRBiH (Sl. l. SR BiH, br. 7/80. i 15/80), koji je trenutno na snazi u FBiH (preuzet Uredbom

sa zakonskom snagom objavljenom u: „Sl. list RBiH“, br. 2/92. Od toga nije odstupio ni čl. 153.

novog Zakona o nasljeđivanju RS („Sl. gl. RS", br. 1/09).

34V. Mulabdić, S.: Stjecanje prava vlasništva dosjelošću s posebnim osvrtom na rješenja Zakona o

zemljišnim knjigama, Pravna misao, br. 7 – 8, s. 71.-72.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

158

**1.1. Načelo upisa prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu**

Dok je prema odredbama ZOSPO i ZOVO upis prava vlasništva u

zemljišne knjige bitan samo kod sticanja vlasništva i drugih stvarnih prava na

osnovu pravnog posla, formulacija odredbi o sticanju prava vlasništva u ZZK

FBiH/RS ukazuje na nešto sasvim drugo. Shodno odredbi čl. 5. ZZK

FbiH/RS stvarna prava na nekretninama stiču se isključivo upisom u

zemljišne knjige, izuzev u slučaju nasljeđivanja, što predstavlja razliku u

odnosu na rješenja ZOSPO i ZOVO. Cilj pomenute odredbe jeste da se

mogućnost vanknjižnog sticanja prava vlasništva i drugih ograničenih

stvarnih prava, koja je permanentno generirala nesklad između knjižnog i

vanknjižnog stanja, ograniči, te na takav način doprinese sređivanju i

ažuriranju zemljišnoknjižnog stanja. „Prekid je učinjen s ciljem da se zaštiti

savjesno sticanje treće osobe na osnovu pravnog posla i da se sankcioniše

propust uknjižbe vanknjižno stečenih prava od strane njihovih nosilaca.“35

Iako pomenuta odredba o konstitutivnom dejstvu upisa bitno udaljava od

ZOSPO i ZOVO, rješenja ZSP FBiH i RS ipak pokazuju da nisu prekinula sa

tom prošlošću, jer propisuju da se na osnovu pravnog posla pravo vlasništva

stiče uknjižbom, ako zakonom nije drugačije određeno.36 Iz toga slijedi da su

moguća sticanja prava vlasništva i drugih stvarnih prava i bez upisa u

zemljišnu knjigu, što je bila pozicija i ranijeg stvarnog prava. Očito je da

postoji neusklađenost zemljišnoknjižnog i stvarnog prava po ovom pitanju.

Međutim, zakoni koji reguliraju stvarno i zemljišnoknjižno pravo moraju biti

u saglasnosti, naročito kada je u pitanju uknjižba kao zakonit način sticanja

stvarnih prava na nekretninama. „Njihova međusobna neusklađenost u

pogledu tako esencijalnog pitanja kao što je način, odnosno momenat,

stjecanja stvarnih prava na nekretninama je sistemska greška.“37 Ukoliko bi

se u praksi dosljedno primjenile odredbe ZZK FBiH/RS, znatno bi se

reducirala mogućnost vanknjižnog sticanja prava na nekretninama, a što bi

doprinijelo i usklađivanju zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja. Kako je to

osnovna intencija tvorca zemljišnoknjižnog prava, nužno je u narednom

35Mulabdić, S.: o. c., s. 67.

36Čl. 53. st. 1. ZSP FBiH/RS.

37Povlakić, M.: Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama prema novom

zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, Pravni fakultet,

Sarajevo, 2010, s. 248.

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

159

periodu izvršiti i usklađivanje odredbi stvarnog i zemljišnoknjižnog prava u

tom pogledu.

**1.2. Načelo povjerenja u zemljišne knjige prema novom**

**zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu**

Značajnu ulogu u afirmaciji načela upisa ima načelo povjerenja u

tačnost i potpunost zemljišne knjige, čijom se punom primjenom, također,

doprinosi usklađivanju knjižnog i posjedovnog stanja na nekretninama.

Stupanjem na snagu ZZK FBiH/RS, uvodi se novi način zakonskog sticanja

prava vlasništva na nekretninama u slučaju kad upis prava vlasništva

knjižnog prenosioca nije istinit, odnosno sticanje prava vlasništva na temelju

povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige. To doprinosi da načelo

povjerenja u zemljišne knjige predviđeno čl. 9 ZZK FbiH dobija i sasvim

drugačiji smisao od onog koje je obilježila dugogodišnja primjena ZZK KJ.38

Sa uvođenjem nove zakonske definicije sticanja prava vlasništva na

nekretninima na temelju povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige,

vanknjižnim nosiocima stvarnih prava se sada postavlja dužnost

odgovornijeg odnosa prema njihovim neupisanim pravima, a savjesnim

trećim osobama pruža sudska zaštita koju ranije nisu imali.

ZSP FbiH/RS u završnim odredbama propisuju da se tri godine od

stupanja na snagu ovih zakona neće primjenjivati pravila o zaštiti povjerenja,

što znači da je za navedeni period odgođeno nastupanje pravnih učinaka ovog

načela. Odgoda zaštite povjerenja u potpunosti se sastoji u tome da u periodu

odgođene primjene pravila o zaštiti povjerenja ni prema kome ne djeluje

pretpostavka o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja. S tim u vezi, svaki

sticatelj mora prilikom sticanja stvarnog prava na nekretnini uzeti u obzir

mogućnost da se, i nakon što on upisom u zemljišnu knjigu stekne stvarno

pravo, može provesti upis nekog do tada neupisanog prava.39 Isto tako, u

periodu odgođene primjene pravila o zaštiti povjerenja ni prema kome ne

djeluje ni pretpostavka zaštite povjerenja u istinitost zemljišne knjige. To

znači da vanknjižni vlasnik neke nekretnine, čije je pravo vlasništva oštećeno

netačnim upisom u zemljišnoj knjizi, može u ovom periodu zahtijevati

brisanje takvog upisa i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Stoga

38Babić, I., Medić, D., Hašić, E., Povlakić, M., Velić, L.: Komentar zakona o stvarnim pravima RS,

Privredna štampa, Sarajevo, 2001, s. 257.

39Mulabdić, S.: Sticanje prava vlasništva na nekretninom polazeći od načela povjerenja u istinitost i

potpunost zemljišne knjige, Pravna misao, br. 7 – 8, Sarajevo, 2007, s. 42.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

160

svaki sticatelj, koji u periodu odgođene primjene pravila o zaštiti povjerenja u

istinitost, stekne stvarno pravo na nekretnini mora uzeti u obzir mogućnost i

da njegovo pravo zbog netačnog upisa njegova knjižnog prethodnika može

biti izbrisano.

Odgođena primjena pravila o zaštiti povjerenja u tačnost i potpunost

zemljišne knjige uvjetovana je velikim raskorakom između

zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja na nekretninama. Naime, primjenom

pravila o zaštiti povjerenja, u situaciji kad je zemljišnoknjižno stanje u

velikom broju slučajeva nesređeno, došlo bi do brojnih sudskih sporova. U

takvim okolnostima brojni titulari bi mogli izgubiti svoja vanknjižno stečena

prava, jer bi, zbog djelovanja pravnih učinaka načela povjerenja u istinitost i

potpunost zemljišne knjige u korist savjesnih sticatelja, mogli izgubiti svoja

prava na nekretninama. U vezi s tim, može se zaključiti da je zaštita

vanknjižno stečenih prava od njihova gubitka jedan od razloga odgođene

primjene pravila o zaštiti povjerenja, s obzirom da u tom periodu nositelji

takvih prava mogu zahtijevati brisanje netačnih upisa kojima su njihova

prava povrijeđena, kao i upis vanknjižno stečenih prava protiv svakog

upisanog sticatelja knjižnog prava, neovisno o tome da li je on u pogledu

zemljišnoknjižnog stanja bio savjestan ili ne. Tako je vanknjižnim nositeljima

prava na nekretninama u periodu odgode zaštite povjerenja data prednost u

odnosu na savjesne sticatelje koji su se pouzdali i u tačnost i potpunost

zemljišnoknjižnog stanja, te izvršili upis stečenog prava u zemljišnu knjigu.

Zakonodavac očekuje da će u periodu odgođene primjene pravila o zaštiti

povjerenja vanknjižni nosioci stvarnih prava pokrenuti postupke za upis

neupisanih prava, što bi moglo doprinijeti usklađivanju zemljišnoknjižnog i

vanknjižnog stanja na nekretninama, pa se može zaključiti da bi to, također,

mogao biti jedan od razloga što se zakonodavac i odlučio na određeno

vrijeme odgoditi primjenu pravila o zaštiti povjerenja.

Polazeći od situacije u kojoj se nalaze zemljišne knjige, teško je

povjerovati da u postavljenom roku može doći do znatnog napretka, s

obzirom da se radi o vrlo složenom i dugoročnom poslu, pa bi usaglašavanje

vanknjižnog sa knjižnim stanjem nekretnina moglo potrajati znatno duže

vrijeme. Upravo na takve poteškoće naišlo je hrvatsko zakonodavstvo, jer

takav sklad u Republici Hrvatskoj nije uspostavljen za prvih pet godina, pa je

rok odgode primjene pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige odgođen

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

161

za još dodatnih pet godina.40 Tako je primjena pravila o zaštiti povjerenja u

Republici Hrvatskoj odgođena na ukupno deset godina. Međutim, i nakon

toga rezultati su bili više nego razočaravajući. S tim u vezi, neophodno je

pristupiti izmjenama i dopunama ZSP FBiH/RS po pitanju odredbi kojima se

propisuje trogodišnji rok odgode primjene pravila o zaštiti povjerenja. S

obzirom da ni u znatno dužem roku, koji propisuju ZVSP i ZZK RH,

vanknjižni nosioci stvarnih prava na nekretninama uglavnom nisu izvršavali

upis svojih prava, zbog čega nije došlo do usaglašavanja zemljišnoknjižnog i

vanknjižnog stanja nekretnina, iluzorno je očekivati bilo kakve pozitivne

efekte odgođene primjene pravila o zaštiti povjerenja i u

bosanskohercegovačkom pravu. Smatramo da iz tih razloga naš zakonodavac

ne bi trebao slijediti praksu hrvatskog zakonodavca po pitanju produžavanja

ovog roka. Ukoliko bi se to pak desilo, naše zakonodavstvo bi se moglo

suočiti s istim problemima.

Ukoliko se odgođenom primjenom pravila o zaštiti povjerenja ne

mogu postići rezultati koji bi doprinijeli sređivanju i ažuriranju

zemljišnoknjižnog stanja, a na osnovu iskustva hrvatskog zakonodavca, teško

bi bilo tako nešto i očekivati, neophodno je pristupiti primjeni općih pravila o

zaštiti povjerenja bez ikakvih odlaganja. Primjenom ovih pravila sigurno će

se doprinijeti sređivanju zemljišnoknjižnog stanja. Prestanak vanknjižno

stečenih prava u takvim okolnostima treba shvatiti kao sankciju prema

njihovim nosiocima zbog njihovog nemarnog odnosa i nepokretanja

postupaka za upis takvih prava, a nikako kao obavezu zakonodavca u cilju

njihova očuvanja. U suprotnom, odredbe ZZK i ZSP koje određuju

konstitutivnost upisa kod svakog načina sticanja prava vlasništva, osim u

slučaju nasljeđivanja, zatim odredbe koje na potpuno novi način definiraju

načelo povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige, kao i potpuno

drugačije određen predmet istraživanja savjesnog sticatelja koji se pouzdao u

tačnost i potpunost zemljišnoknjižnog upisa, mogu biti dovedene u pitanje, s

obzirom da je osnovni cilj ovih odredbi usklađivanje zemljišnoknjižnog i

vanknjižnog stanja nekretnina, pa čak i u okolnostima u kojima vanknjižni

nosioci stvarnih prava na nekretninama gube takva prava.

Može se zaključiti da je izostanak inicijativa za upis vanknjižno

stečenih prava od strane njihovih nosilaca, kao i zaštita takvih prava od

eventualnog gubitka, osnovni razlog postojanja norme kojom se propisuje

40 Čl. 224. st. 2. ZZK RH.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

162

odgođena primjena pravila o zaštiti povjerenja. S tim u vezi, postavlja se

pitanje do koje granice će zakonodavac tolerisati nemaran odnos vanknjižnih

nosilaca prema njihovim neupisanim pravima, naročito ukoliko se takvim

rješenjima daje prednost u odnosu na uknjižbu, koja normativno jeste, ali u

praktičnoj primjeni, nažalost, i nije način sticanja prava takođe nekretninama.

Ovakvo zakonsko rješenje, ne samo da ne može doprinijeti sređivanju

zemljišno knjižnog stanja, nego će doprinijeti dodatnoj destabilizaciji

zemljišne knjige i stvaranju još većeg jaza između zemljišnoknjižnog i

posjedovnog stanja na nekretninama.

**1.3. Uloga sudske prakse u procesu stabilizacije zemljišne knjige i**

**primjene načela zemljišnoknjižnog prava**

U našoj sudskoj praksi često su rješavani sporovi o sukobu prava

između knjižnog i vanknjižnog vlasnika, pa je uglavnom davana prednost

vanknjižnom titularu prava, budući da sticatelj, koji se upisao u zemljišne

knjige, nije provjerio i posjedovno stanje nekretnine, zbog čega je smatran

nesavjesnim sticateljem, što je generiralo i ništavost zemljišnoknjižnog

upisa.Tako su vanknjižni titulari stvarnih prava bili zaštićeni i pored toga što

nisu izvršavali upis stečenog prava u zemljišnu knjigu. Sudska praksa

zastupala je stanovište da, zbog mogućeg neslaganja knjižnog i vanknjižnog

pravnog stanja nekretnine, svaki potencijalni sticatelj treba istovremeno da

provjeri knjižno i posjedovno stanje nekretnine da bi se mogao smatrati

savjesnim. „Ukoliko on to ne bi učinio, njegovo neznanje da je izvanknjižno

stanje drugačije od zemljišnoknjižnog, pripisivalo bi se njegovoj gruboj

nemarnosti, čime bi mu se uskraćivalo pravo na zaštitu njegovog povjerenja u

zemljišne knjige.“41 To je uglavnom bilo zastupljeno u vlasničkim sporovima

usljed višestrukog otuđenja iste nekretnine i to u sukobu pravnih osnova kada

prvi kupac ima nekretninu u posjedu, a drugi kupac je izvršio upis stečenog

prava u zemljišnu knjigu, pri čemu nije provjerio i posjedovno stanje

nekretnine. Iz istih razloga zakon nije dopuštao sticanje stvarnih prava na

temelju načela povjerenja, s obzirom da je predmet istraživanja savjesnog

sticatelja bio postavljen dosta široko, i pored načelne odredbe ZZK KJ, prema

kojoj se smatralo da je istinito ono što je upisano, a da ono što nije upisano, a

inače se upisuje, ne postoji. „Paralelno dejstvo nekonsekventne primjene

41Gavella et al. o. c., s. 345.

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

163

načela upisa, mogućnosti vanknjižnog stjecanja i određenja savjesnosti kakvo

je bilo izgrađeno u sudskoj praksi bivše SFRJ (savjestan je bio samo onaj ko

je istraživao vanknjižno stanje) neminovno je za posljedicu moralo imati

neažurnu zemljišnu knjigu.“42 Iako je osnovna funkcija sudske prakse

primjena prava, u ovom slučaju ona je bila u funkciji stvaranja prava.43 Na

temelju postojećeg nesređenog zemljišnoknjižnog stanja, sudska praksa je

svjesno tolerisala izbjegavanje knjižnog prometa, odnosno prihvatala je

pravni promet nekretnina koji je vršen vanknjižnim putem, šireći tako krug

izuzetaka od načela upisa i načela povjerenja. U vezi s tim, ne treba

zaboraviti ni sudsku praksu koja je, zbog postojanja neujednačenih sudskih

odluka, ali i različitog tumačenja zakonskih odredbi, dodatno doprinosila

nesređenosti zemljišnoknjižnog stanja, pa se opravdano može govoriti i o

sudskoj praksi kao dodatnom razlogu neafirmacije ne samo načela upisa,

nego i ostalih načela koja imaju značajnu ulogu prilikom sticanja knjižnog

prava, a to su, prije svega, načelo povjerenja i načelo savjesnosti i poštenja.44

Stavovi sudske prakse, u vezi sa ovim pitanjem, nisu nailazili na

odobravanje sa stanovišta pravne nauke iz razloga što je ovakvo shvatanje

načela savjesnosti generiralo pravnu nesigurnost u prometu nekretninama, ali

i dalje doprinosilo neskladu između knjižnog i vanknjižnog pravnog stanja

nekretnina. „Ako pribavilac, pored činjenica koje su upisane u zemljišne

knjige, mora da vodi računa i o onim činjenicama koje nisu upisane u

zemljišne knjige, on nikad neće moći da bude siguran da je pravo na

42Povlakić, M.: (2010) o. c., s. 322.

43„Ko kupuje nepokretnost za koju zna da je od strane vlasnika već prodata drugom i da je ovaj ušao u

posjed, nesavestan je i svojim upisom za zemljišno-knjižnog vlasnika te nepokretnosti u odnosu na

prvog kupca ne stiče pravo svojine.“ (v. Odluka Saveznog suda, Gz. 121/56, navedeno prema:

Vuković, S.: o. c., s. 262). „Kupac koji je znao ili je mogao znati da je uložio pažnju koja se očekuje

od prosječnog čovjeka u pravnom prometu da su kupljene nekretnine ranije prodate trećem licu, ne

može steći pravo vlasništva uknjižbom u zemljišnu knjigu kao ni polaganjem isprave kod nadležnog

suda tamo gdje su uništene zemljišne knjige.“ (v. Odluka Vrhovnog suda BiH, Rev. 56/91 od

06.07.1991. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 3/91, s. 19). „Tužilac koji dokaže

da ima pravni osnov sticanja prava vlasništva na nekretnini ima jače pravo od kasnijeg nesavjesnog

sticaoca koji je ishodio uknjižbu prava vlasništva.“ (v. Odluka Vrhovnog suda BiH, Rev. 618/86 od

18.06.1987. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 4/87, st. 15). „Jači je u pravu prvi

kupac nekretnine nego drugi nesavjesni kupac koji je na temelju ugovora prenio na sebe pravo

vlasništva uknjižbom u zemljišnu knjigu.“ (v. Odluka Vrhovnog suda BiH, Rev. 224/88 od

16.02.1989. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 2/89, s. 22. „Kada je više kupaca

zaključilo ugovor o prodaji iste nekretnine, raniji savjesni kupac ima jaču pravnu osnovu od kasnijeg

nesavjesnog kupca, pri čemu nije odlučno što je nesavjestan kupac ishodio upis u zemljišne knjige.“

Odluka Vrhovnog suda Hrvatske, Rev. 970/87, navedeno prema Stamenković, D.: Priručnik za upise

u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti, Savremena administracija, Beograd, 1991, st. 111).

44 Matić, D., Đoković, T., o. c., s. 7-8.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

164

nepokretnosti zaista stekao, jer se uvek može pojaviti neko lice koje će tvrditi

da je ono imalo državinu na nepokretnosti i da pribavilac nije dovoljno

ispitivao faktičke odnose.“45

Stupanjem na snagu novih entitetskih zakona iz oblasti

zemljišnoknjižnog i stvarnog prava, napušta se dugogodišnja sudska praksa,

što ne treba negativno ocijeniti. Od vanknjižnih nosilaca stvarnih prava na

nekretninama zahtijeva se odgovorniji odnos prema stečenim pravima pod

prijetnjom njihovog gubitka usljed djelovanja pravnih učinaka načela

povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige. Zakon štiti savjesno

sticanje trećih osoba, te sankcioniše propust uknjižbe vanknjižno stečenih

prava od strane njihovih nosilaca. Za razliku od ranije sudske prakse koja je

zahtijevala da sticatelj istovremeno istražuje knjižno i vanknjižno stanje

nekretnine da bi se mogao smatrati savjesnom osobom, sada pitanje

savjesnosti treće osobe je svedeno samo na dužnost provjere

zemljišnoknjižnog stanja, zbog čega je znatno povećan i rizik gubitka

vanknjižno stečenog prava u korist dosjeditelja46. Na ovakav način doprinosi

se afirmaciji zemljišnoknjižnih načela, što će generirati usklađivanje

zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina.

ZOVO nije imao rješenje u pogledu činjenica na koje se odnosi

savjesnost kasnijeg sticatelja nekretnine u slučaju kada je ista nekretnina

višestruko otuđena, kao i u slučaju kada sticatelj stiče pravo na nekretnini na

temelju načela povjerenja, zbog čega je bilo prepušteno sudskoj praksi da

pojam savjesnosti suviše široko tumači zahtijevajući istovremeno istraživanje

knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnine. Prema ZSP u takvim slučajevima

zahtijeva se da sticatelj bude savjestan u trenutku sklapanja ugovora i

podnošenja zahtjeva za upis. Ovaj uslov je ispunjen ako je sticatelj izvršio

uvid u stanje zemljišne knjige, na što ga obavezuje načelo javnosti, te ako

nije znao da zemljišnoknjižno stanje ne odgovara vanknjižnom stanju

nekretnine. Od savjesnog sticatelja se zahtijeva da istraži samo knjižno

stanje, dok se u pogledu vanknjižnog stanja nekretnine zahtijeva njegovo

nepoznavanje. To znači da je za postojanje savjesnosti dovoljno da sticatelj

nije znao da je upisani zemljišnoknižni vlasnik otuđio nekretninu i predao je

u samostalan posjed kupcu (pretpostavljenom vlasniku) i da postoji

45 Orlić, M.: Savjesnost pri sticanju nepokretnosti, Pravni život, br. 2/1980, s. 75.

46Čl. 55. st. 3. ZSP FBiH/RS.

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

165

vanknjižno stečeno pravo. Ovakvo zakonsko rješenje je u skladu s načelom

javnosti i načelom povjerenja. Po pitanju predmeta istraživanja od strane

savjesnog sticatelja, isto zakonsko rješenje sadrže i entitetski zakoni o

zemljišnim knjigama. Iako to direktno ne proizilazi iz odredbi ovih zakona,

njihovim tumačenjem bi se mogao izvesti zaključak da za savjesnost trećeg

lica nije nužno aktivno istraživanje vanknjižnog stanja. Također, i novo

zemljišnoknjižno pravo Brčko Distrikta BiH izričito ukida obavezu

istraživanja vanknjižnog stanja nekretnine kao element savjesnosti.47

Novo zakonsko rješenje načela savjesnosti predstavlja bitan preokret

u pogledu dosadašnje sudske prakse, jer su otklonjene brojne nedoumice u

vezi sa dosadašnjim tumačenjem pojma savjesnosti, kao i načela povjerenja

u zemljišne knjige. Ovako određen predmet savjesnosti će vanknjižne

nosioce stvarnih prava na nekretnini dovesti u nepovoljniji položaj, s obzirom

da će savjesni sticatelji stvarnih prava biti zaštićeni i u okolnostima kad nisu

istraživali vanknjižno stanje nekretnine, što stvara veću mogućnost za gubitak

vanknjižno stečenih prava usljed neizvršavanja upisa u zemljišnu knjigu.

Vanknjižni nositelji knjižnih prava, koji do tada nisu zahtijevali upis stečenih

prava, sami snose posljedice svog propuštanja i nemarnog odnosa prema

svojim neupisanim pravima, zbog čega dolazi do prestanka njihovih

vanknjižno stečenih prava. Neobaveznost istraživanja posjedovnog stanja

nekretnine stabilizirat će zemljišnu knjigu i pravni promet nekretnina učiniti

bržim i jednostavnijim. Ocjena savjesnosti sticatelja prema obavezi na

istraživanje samo knjižnog, a ne i vanknjižnog stanja nekretnine, doprinijet će

afirmaciji zemljišnoknjižnih načela, ali i usklađivanju posjedovnog s

knjižnim stanjem nekretnina.

**2. Uporedno zakonodavstvo**

Za potpunije shvatanje uloge i značaja načela upisa, neophodno je upoznati

se sa zakonskim rješenjima u pogledu stjecanja stvarnih prava na

nekretninama. Na ovom mjestu analizirat ćemo zakonsku regulativu načelo

upisa i povjerenja u austrijskom, njemačkom, francuskom i talijanskom

zakonodavstvu.

47V. čl. 8. st. 3. Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištu Brčko Distrikta BiH („Sl. gl. BD BiH“,

br. 1/00, 11/01, 1/03, 14/03, 19/07, 2/08).

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

166

**2.1. Austrijsko pravo**

U austrijskom pravu važi načelo kauzalne tradicije,48 što znači da se

stvarna prava na nekretnini stiču uknjižbom u zemljišnu knjigu i to na osnovu

punovažnog pravnog posla.49 Usvojeni princip kauzalne tradicije u

austrijskom pravu imao je uticaj i na jugoslovensko pravo, s obzirom da su se

pravna pravila o sticanju prava vlasništva na osnovu pravnog posla iz

austrijskog OGZ primjenjivala u FNRJ, odnosno SFRJ na osnovu Zakona o

nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. aprila 1941. i za vrijeme

neprijateljske okupacije.50 Uticaj austrijskog prava na naše zakonodavstvo

imao je za posljedicu donošenje veoma sličnih zakonskih odredbi u ovoj

oblasti, sadržanih prvo u ZOSPO, a kasnije u ZOVO. Također, i novo stvarno

i zemljišnoknjižno pravo u oba bosanskohercegovačka entiteta, koje se

odnosi na ovu materiju, kreirano je po uzoru na OGZ i austrijski Zakon o

zemljišnim knjigama.

Pravna regulativa načela upisa u našem pravu veoma je slična

zakonskim odredbama OGZ i austrijskog Zakona o zemljišnim knjigama.

OGZ propisuje opće načelo prema kome se vlasništvo ne može steći bez

punovažnog pravnog posla o otuđenju nekretnine, što predstavlja pravni

osnov sticanja (*iustus titulus*), i bez upisa stečenog prava vlasništva u

zemljišnu knjigu, što predstavlja zakoniti način sticanja (*modus aquirendi*).51

OGZ propisuje i izuzetke od ovog pravila, što znači da se u određenim

slučajevima,52 i bez upisa u zemljišnu knjigu, može steći pravo na nekretnini

(npr. kontratabularna i ekstratabularna dosjelost).53 Isto tako, ako nekretnina

48 Orlić, M.: o. c., s. 18.

49U našem zakonodavstvu također se primjenjuje načelo kauzalne tradicije, što znači da se stvarna

prava na nekretninom stiču uknjižbom u zemljišnu knjigu i to na temelju pravnog posla. Isto načelo

važi i u nekim drugim zakonodavstvima poput hrvatskog, srbijanskog, crnogorskog, i sl.

50V. Srzentić, N.: Povodom Zakona o nevažnosti pravnih propisa donetih pre 6. aprila 1941. i za vreme

neprijateljske okupacije, Arhiv za pravne i društvene nauke, 7-12/1946, s. 214.

51 § 380. OGZ

52 § 1468., 1470., 1471. OGZ

53 Kod kontratabularne i ekstratabularne dosjelosti jedino je važno da je dosjeditelj određeno vrijeme,

kao kvalificirani ili savjesni posjednik, efektivno posjedovao nekretninu, što znači da upis u

zemljišnu knjigu nije materijalna pretpostavka za sticanje prava u ovakvim i sličnim slučajevima. U

njemačkom pravu je isključena mogućnost sticanja prava vlasništva po osnovu kontratabularne

dosjelosti, a sticanje po osnovu ekstratabularne dosjelosti je moguće samo kao izuzetak. Međutim, i u

tom slučaju je za konačno sticanje prava vlasništva na nekretninom neophodno izvršiti upis u

zemljišnu knjigu (§ 917. i 927 BGB).

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

167

nije upisana u zemljišne knjige, prema noveliranom OGZ, prijenos prava

vlasništva se može izvršiti polaganjem odgovarajuće tabularne isprave kod

suda.54

U pravnim porecima, u kojima je usvojeno načelo kauzalne tradicije,

kao što su: austrijsko, hrvatsko, srbijansko, crngorsko, pa i naše

zakonodavstvo, funkcija načela upisa je slabija, jer postoji mogućnost da se

zbog ništavosti pravnog posla pobija uknjižba, zbog čega će savjesni sticatelji

nekretnine biti sigurni tek kad se utvrdi punovažnost pravnog posla na

osnovu kojega je izvršena uknjižba, odnosno kad proteknu rokovi za uspješno

podizanje brisovne tužbe. Nedostatak ovog načela ogleda se u tome što slabi

pravnu sigurnost u pravnom prometu nekretninama, jer daje mogućnost

brisanja prava vlasništva koje je upisano u zemljišnu knjigu. U pravnim

porecima u kojima je usvojeno načelo apstraktne tradicije, kao što je npr.

slučaj u njemačkom zakonodavstvu, zaštita upisa i povjerenja u zemljišnu

knjigu je snažnija, jer ne postoji mogućnost da se zbog ništavosti pravnog

posla pobija uknjižba. U takvim slučajevima dosljednije se provodi ideja da

zakon treba štititi savjesne sticatelje nekretnine koji su se pouzdali u tačnost i

potpunost zemljišnoknjižnog upisa, što snažnije utiče i na proces sređivanja i

ažuriranja zemljišnoknjižnog stanja.

**2.2. Njemačko pravo**

U njemačkom pravu važi načelo apstraktne tradicije prava vlasništva

(§ 873. BGB)55, što znači da se stvarna prava na nekretninom stiču upisom u

zemljišnu knjigu, neovisno od pravnog posla. Upis u zemljišnu knjigu će biti

valjan, bez obzira na činjenicu da li je pravni posao na osnovu kojega je

izvršen takav upis bio punovažan po materijalnom pravu. U njemačkom

zemljišnoknjižnom pravu određeno je da se upis u zemljišnu knjigu može

54§ 434. III novela OGZ.

55O apstraktnoj tradiciji u njemačkom pravu: Gavella et al, o. c., fus. 49, s. 441; v. Kovačević

Kuštrimović, R., Lazić, M.: o. c., s. 129; Gams, A., Petrović, M.: o. c., s. 200; Spaić, V.: (1971) o. c.,

s. 622; Bork, R., Allgemeiner Teil des Burgerlichen Gesetzbuchs, Medicus, D., Burgerliches Recht,

15. Neubearbeitete Auflage, Koln-Berlin-Bon, Munchen, Carl Heymanus, 1991., Rn. 37, 273, 495,

697; Josipović, T.: Sustavi publiciranja prava na nekretninama kao temelj zaštite povjerenja u

pravnom prometu, Zagreb, 1995., str. 39.–46., Simonetti: P.: Prijenos prava vlasništva i učinci

pravnog posla o otuđenju tuđe nekretnine u građanskom pravu R. Hrvatske, FBiH i RS, Pravna

misao, 5-6/06, s. 8; Stojanović, D.: „Pravo svojine“, Enciklopedija imovinskog prava i prava

udruženog rada, tom II, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1978, s. 1167; Muslić, M.: Priručnik o

zemljišno-knjižnom poslovanju sa obrascima, Savremena administracija, Beograd, 1972, s. 4.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

168

dopustiti jedino protiv osobe koja je već upisana kao nosilac prava u pogledu

koga se zahtijeva upis.56 Ovo zakonsko rješenje je važno i za nastupanje

pravnih učinaka upisa u pogledu sticanja prava na nekretninama na temelju

načela zaštite povjerenja. Kad je u zemljišnoj knjizi upisan stvarni nosilac

knjižnog prava, ostvaruje se ujedno i pretpostavka za derivativno sticanje

prava na nekretninom. Međutim, kad je u zemljišnoj knjizi kao nosilac

knjižnog prava upisana osoba koja nije stvarni vlasnik nekretnine, odnosno

kad se zemljišnoknjižno stanje ne podudara s vanknjižnim stanjem

nekretnine, onda se ostvaruje pretpostavka za zaštitu savjesnog sticatelja,57

koji je postupao s povjerenjem u to da je knjižni nosilac prava na nekretnini

ujedno i stvarni nosilac, te da je upravo on bio ovlašten i raspolagati pravom

koje je u njegovu korist upisano.58 Za sticanje knjižnog prava, na temelju

načela zaštite povjerenja, dovoljno je utvrditi da se upis zahtijeva protiv

osobe koja je raspolagala knjižnim pravom u korist savjesnog sticatelja i koja

je ujedno upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj tog prava.59S druge strane,

vanknjižni titulari tada gube svoja neupisana prava, jer zaštita prometa i načelo

povjerenja u tačnost zemljišne knjige, ima prednost.60 U tom slučaju, vanknjižni

titulari mogu podnijeti samo tužbu zbog neosnovanog obogaćenja protiv onoga

koji je neovlašteno raspolagao njihovim pravom i zahtijevati predaju primljenog

(npr. kupovnu cijenu). U njemačkom pravu pretpostavka tačnosti djeluje samo u

slučaju raspolaganja putem pravnih poslova, dok je isključena kod sticanja

stvarnih prava po osnovu zakona ili upravnog akta. Također, primjena §. 891.

BGB je isključena i za one situacije koje se tiču postojanja ili nepostajanja

obligacionopravnih odnosa, kao što je, na primjer, ugovor o zakupu (u našem

pravu stvarno pravno dejstvo ugovora o zakupu je osigurano zabilježbom te

pravne činjenice).61 Naime, zaštitu javnog povjerenja uživa i ono lice koje je

izdejstvovalo predbilježbu, jer prijedlog za upis predbilježbe predstavlja

56V. § 39. Zakona o zemljišnim knjigama – Grundbuchordnung.

57U §. 891. BGB se propisuje: “Ako je u zemljišnoj knjizi upisano neko pravo za nekoga, tada se

pretpostavlja da mu to pravo pripada. U slučaju kad je u zemljišnoj knjizi neko upisano pravo

izbrisano, pretpostavlja se da to pravo ne postoji”.

58Ova pretpostavka ima za posljedicu prebacivanje tereta dokazivanja na onoga koji takav upis ne

priznaje kao tačan, da osporava i dokazuje suprotno. Pri tome, dovoljno je da dokaže nepostojanje

osnova iz kojeg upisano lice svoje pravo izvodi (v. Wolf: M.: Sachenrecht 14. ergänzte und Auflage,

C.H.Beck, Verlagbsbuchhandlung, München, 1997, s. 207).

59Baur, F.: Lehrbuch des Sachenrechts, München, 1978., s. 133-140.

60Wolf: M.: o. c., s. 208.

61§. 571. BGB.

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

169

raspolaganje nekretninom.62 Trenutak mjerodavan za dobru vjeru jeste vrijeme

upisa predbilježbe, odnosno vrijeme podnošenja prijedloga za upis.

U njemačkoj pravnoj teoriji preovladava shvatanje da je sticatelj

savjestan čak i onda ako je njegovo neznanje posljedica grube nepažnje,

odnosno ukoliko sticatelj prilikom pribavljanja nekog prava na nekretninom

nije poklonio toliko pažnje ispitivanju tačnosti zemljišne knjige koliko se

očekuje od iole pažljivog čovjeka u pravnom prometu. Za sprečavanje

savjesnog sticanja prava na nekretnine pored grube nepažnje nije dovoljna ni

sumnja ili nehat. Tako će sticatelj biti savjestan čak i u slučaju kad je

sumnjao u tačnost zemljišnoknjižnih podataka u pogledu nekretnine koju

pribavlja ili iz nehata nije znao za postojanje takvih činjenica.63 Sticatelj je

nesavjestan samo ukoliko je znao za netačnost zemljišne knjige, što znači da

nesavjesnost u pogledu vanknjižnog stanja ne može uticati na sticanje

knjižnog prava. Ako je sticalac znao da se nekretnina nalazi u posjedu nekog

drugog lica, a ne u posjedu otuđioca (zemljišno-knjižnog vlasnika), dakle ako

je bio nesavjestan u pogledu vanknjižnog stanja to neće uticati na sticanje

knjižnog prava. Ovakvo zakonsko rješenje u njemačkom pravu je zanimljivo

u usporedbi s rješenjem ovog pitanja u našem zakonodavstvu. Prema ZSP

savjesnost se zahtijeva u pogledu upoznavanja knjižnog i nepoznavanja

vanknjižnog stanja nekretnine. Uslov nepoznavanja vanknjižnog stanja je

ispunjen ako sticatelj nije znao, niti je prema okolnostima mogao znati da je

zemljišnoknjižno stanje netačno ili nepotpuno, što znači da je za postojanje

savjesnosti dovoljno da sticatelj nije znao da je upisani zemljišnoknjižni

vlasnik otuđio nekretninu i predao je u samostalan posjed kupcu. Međutim, u

njemačkom pravu savjesnost u pogledu vanknjižnog stanja nekretnine je

apsolutno irelevantna, s obzirom da nesavjesnost u pogledu vanknjižnog

stanja ne može uticati na sticanje knjižnog prava.64

**2.3. Francusko pravo**

Za razliku od njemačkog, austrijskog i našeg zakonodavstva (koja

spadaju u grupu zemalja u kojima se primjenjuje zemljišnoknjižni sistem

publiciranja prava na nekretninama, prema kojem se vanjska vidljivostpublicitet

stvarnih prava ostvaruje upisivanjem nekretnina i prava na njima u

62§. 893. BGB.

63Baur, F.: o. c., s. 145.

64Baur, F.: o. c., s. 145.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

170

zemljišne knjige), francusko pravo je tipičan predstavnik tzv. sistema

transkripcija i inskripcija,65 u kojem se prava na nekretninama publiciraju u

posebnim za te svrhe uspostavljenim javnim registrima (*libres fonciers*).66 Za

francuski sistem publiciranja stvarnih prava na nekretninama je prije svega

karakteristično to da registar vodi poseban organ u okviru Ministarstva finansija

koji se zove čuvar hipoteka (*conservateur des hypothèques*).67 Nakon reforme

izvršene Dekretom 04. januara 1955. g. uloga ovih čuvara je proširena, tako da

oni danas kontrolišu formalnu ispravnost svih dokumenata koji se podnose na

publikovanje.68 Ono što ipak predstavlja najvažnije obilježje sistema

transkripcija i inskripcija jeste što upis nije pretpostavka sticanja stvarnog

prava na nekretninama,69 nego ima samo deklarativno značenje.70 Upisom se

65 Pod uticajem francuskog sistema, oblikovan je i sistem evidencije u Italiji, Belgiji, Holandiji, Španiji,

Portugalu, Rumuniji, Bugarskoj i nekim drugim pravnim sistemima (v. Josipović, T.: (1995) o. c., s.

459; Rašović, Z.: o. c., s. 539) Iako su pravni sistemi registracije nekretnina u zemljama Latinske

Amerike bili pod uticajem francuskog sistema, na njih je posebno uticao Građanski zakonik Čilea iz

1855. godine, originalan kodeks zasnovan na doktrini rimskog prava ( v. Krstić: o. c, s. 35).

66 Tako Gams u svom „O snovi stvarnog prava“, iz 1956. godine, navodi da je francuski sistem

publiciranja prava na nekretninama samo zbirka ovjerenih ugovora i drugih isprava o prenosu prava

na nekretninama“ (s. 125.).

67 Orlić, M.: o. c., s. 17.

68 Publicitet je proširen i obuhvata sve pravne poslove među živima kojima se prenose stvarna prava na

nepokretnostima (čak i ona koja se ne mogu staviti pod hipoteku, kao i ugovori o zakupu sa rokom od

18 godina i duže). Također, transcripcija (prijepis) akata se vrši i kad je riječ o promjenama u pravu

svojine za slučaj smrti kao i za ugovore o diobi.

69 Ugovorni princip stjecanja stvarnih prava je izazvao velike rasprave nakon donošenja i tokom

noveliranja Cc (1904). Jedan broj autora je tvrdio da je ugovorni princip rješenje rimskog prava, dok

su drugi bili skloniji stanovištu da je za njegovu pojavu zaslužno staro francusko običajno pravo (v.

Kovačević Kuštrimović, R., Lazić, M.: Stvarno pravo, Niš, 2006, s. 130-132; Gams, A., Petrović, M.:

Osnovi stvarnog prava, Naučna knjiga, 1980, s. 201-202).“Francusko pravo je ostalo dosljedno

principu da se svojina (vlasništvo) prenosi samim ugovorom, pa se otuda postavilo pravilo da se

svojina između stranaka prenosi po osnovu ugovora, ali da prema trećim licima ugovor ne proizvodi

dejstvo prijenosa svojine sve dok se ne izvrši transkripcija u javnim knjigama, te od tog momenta

transkripcije pribavilac postaje vlasnik nepokretnosti prema svim licima. Francuski sistem je usvojen

i u italijanskom pravu na šta ukazuje čl. 1376. Italijanskog građanskog zakonika. Šire o ugovornom

principu stjecanja stvarnih prava v. O. Stanković – M. Orlić: o. c., s. 73; Stojanović, D.: Stvarno

pravo, sedmo izmenjeno i dopunjeno izdanje, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1987, s. 191-192.

Premda francusko pravo razlikuje te odnose, sistem nije pouzdan, jer omogućava nesklad između

stvarnog stanja i stanja u javnim knjigama, zato jer se u te knjige ne prepisuju svi pravni poslovi koji

nastaju na nekretninama, nego samo imena vlasnika s opisom same nekretnine. Zbog nepotpunosti

sistema, država nije mogla preuzeti ni odgovornost za tačnost javnih knjiga (v. Bukošek: M.:

Zemljiška knjiga od začetka do danes, Članki in razprave, Arhiv 28 (2005), št. 2. s. 188)

70 Francuski registri nekretnina (*registres fonciers*) uređeni su po sistemu personalnih folija, što znači

da se listovi vode prema imenu vlasnika, a ne po nepokretnostima (kao što je slučaj u sistemu realnih

folija). Sistem personalnih folija je manje pogodan za evidenciju, jer greške kod upisa imena mogu

prouzrokovati i velike poteškoće u pronalaženju nepokretnosti u registru. Uredba od 1955. godine

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

171

samo publiciraju prava, čime se ostvaruje njihovo apsolutno djelovanje

prema svim trećim osobama,71 što je od posebne važnosti za zaštitu

neupisanih prava od djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost

i potpunost. To znači da pravni posao o prenosu prava vlasništva na

nekretnini s prodavca na kupca ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo prema

trećim licima, odnosno da tek od izvršenog upisa u javnu knjigu kupac

postaje vlasnik u odnosu na treća lica. Međutim, i nakon izvršenog upisa u

javnu knjigu ne nastaje pretpostavka tačnosti upisanih podataka, pa se i ne

pruža zaštita savjesnom sticatelju koji se pouzdao u to da pravo pripada osobi

u čiju je korist ono upisano u javnoj knjizi, ako upisani nosilac nije stvarni

vlasnik.72 Stoga se u francuskom pravu skoro bez izuzetka primjenjuje

pravilo da niko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što sam ima.

Izuzetak postoji samo u slučaju višestruke prodaje iste nekretnine.73 Može se

zaključiti da upis proizvodi iste pravne posljedice u pogledu djelovanja

stečenog prava prema svim trećim osobama kao što je to slučaj i u našem

zakonodavstvu, bez obzira što u francuskom pravu upis nije materijalna

pretpostavka sticanja prava na nekretninom. Provedeni upis nekog prava u

javnoj knjizi ne predstavlja dokaz postojanja tog prava, ali je bitna činjenica

prilikom rješavanja sudskih sporova koji mogu nastati između lica koja svoja

prava izvode od istog prethodnika.74 Važno je podsjetiti da je upis u

zemljišnu knjigu u jugoslovenskoj sudskoj praksi, u pogledu sticanja stvarnih

prava na nekretninama, imao sličan tretman kao i u francuskom pravu, s

obzirom da je upis proizvodio konstitutivno dejstvo samo u slučajevima kad

su se stvarna prava sticala na osnovu pravnog posla. U svim ostalim

slučajevima upis je, kao i u francuskom pravu, imao samo deklarativno

dejstvo. Otuda i ne čudi postojeći nesklad između stvarnog stanja i stanja u

javnim knjigama u francuskom zakonodavstvu što je, također, posljedica

neizvršavanja upisa u javnim knjigama.

zadržava sistem personalnih folija, ali uporedo sa njima uvodi i evidenciju po parcelama (*fichier*

*immobilier*) O tome: O. Stanković, O.: Orlić, M.: o. c., s. 316., Stojanović, D.: Ugovorna hipoteka u

francuskom i njemačkom pravu, Pravni život, br. 11-12/91, s. 1446.

71 Međutim, postoji i veći broj prava koja djeluju prema trećim licima i bez transkripcije (v. Josipović,

T.: (1995) o. c., s. 467 i 470).

72 Josipović, T.: (1995) o. c., s. 468.

73 Josipović, T.: Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001, s. 61-62.

74 Josipović, T.: (2001) o. c., s. 67.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

172

**ZAKLJUČAK**

Unazad više decenija u pravnom sistemu bivše SFRJ i BiH zemljišna

knjiga ne odražava istinito i potpuno stanje nekretnina, obzirom da u velikom

broju slučajeva upisana osoba nije stvarni vlasnik nekretnine. Nesklad

između knjižnog i posjedovnog stanja nekretnina nije se mogao popraviti ni

donošenjem Zakona o katastru i premjeru nekretnina 1984. godine, koji je još

uvijek važeći zakonski tekst na prostoru FBiH. Reforma zemljišnoknjižnog

prava započeta je donošenjem entitetskih zakona o zemljišnim knjigama, koji

propisuju konstitutivno dejstvo upisa, osim u slučaju nasljeđivanja.

Osnovni nedostatak Zakona o vlasničko pravnim odnosima je u tome

što je upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu pretpostavka za sticanje prava

vlasništva i ostalih stvarnih prava samo kad se ona stiču na osnovu pravnog

posla. Entitetski zakoni o stvarnim pravima nisu u potpunosti napustili ovaj

koncept sticanja prava na nekretninama, obzirom da dopuštaju sticanja prava

na nekretninama i bez upisa u zemljišnu knjigu, što je bila pozicija i ranijeg

stvarnog prava. Ovakvo zakonsko rješenje dodatno destabilizira zemljišnu

knjigu, obzirom da za neke načine sticanja prava na nekretnini ne postoji

obaveza upisa u zemljišnu knjigu. Međutim, entitetski zakoni o zemljišnim

knjigama propisuju da se stvarna prava na nekretnini stiču isključivo upisom

u zemljišnu knjigu, osim u slučaju nasljeđivanja. Polazeći od toga da

materijalne pretpostavke za sticanje knjižnih prava propisuje uglavnom

Zakon o vlasničkopravnim odnosima, odnosno Zakon o stvarnim pravima, a

da Zakon o zemljišnim knjigama propisuje novu definiciju načela upisa,

potrebno je odrediti odnos između ova dva materijalna propisa. Smatramo da

se radi o odnosu općeg i posebnog zakona, pri čemu je Zakon o zemljišnim

knjigama *lex specialis.* Zbog toga je pravilo o konstitutivnosti upisa samo

prilikom sticanja na osnovu pravnog posla derogirano donošenjem novih

entitetskih zakona o zemljišnim knjigama, prema kojima je upis

materijalnopravna pretpostavka kod svake vrste sticanja prava vlasništva na

nekretnini, osim u slučaju nasljeđivanja, gdje upis ima deklarativno dejstvo.

Ukoliko bi se u praksi dosljedno primjenjivale odredbe Zakona o zemljišnim

knjigama, znatno bi se smanjila mogućnost vanknjižnog sticanja stvarnih

prava, što bi doprinijelo usklađivanju zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja

nekretnina. Moglo bi se zaključiti da to i jeste osnovna intencija tvorca

zemljišnoknjižnog prava, pa je nužno u narednom periodu izvršiti

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

173

usklađivanje odredbi stvarnog i zemljišnoknjižnog prava, odnosno izvršiti

izmjene i dopune entitetskih zakona o stvarnim pravima, obzirom da je

Zakon o vlasničko pravnim odnosima važeći zakonski tekst na prostoru FBiH

tek do 28. februara 2014. godine.

U procesu stabilizacije zemljišne knjige vrlo je značajna suradnja

načela upisa i načela povjerenja. Do stupanja na snagu Zakona o zemljišnim

knjigama sudska praksa je negirala mogućnost savjesnog sticanja prava

vlasništva na nekretnini na temelju načela povjerenja. Ovakav stav zasnivan

je na tome da se na osnovu pravnog posla ne može steći pravo vlasništva na

nekretnini od nevlasnika. Razlozi za ovakvo postupanje su nekonzistentna i

neusklađena zakonska regulativa, koja je negirala značaj načela upisa i načela

povjerenja. Dodatni razlog jeste i nesređeno zemljišnoknjižno stanje, zbog

čega su vanknjižni vlasnici nekretnine bili zaštićeni u vlasničkim sporovima

ove vrste. U sukobu prava između knjižnog i vanknjižnog vlasnika prednost

se davala vanknjižnom vlasniku nekretnine koji ima jači pravni osnov

sticanja po materijalnom pravu, što je dodatno doprinosilo razilaženju

knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnine, jer su vanknjižni vlasnici bili

zaštićeni i pored toga što nisu izvršavali upis stečenog prava vlasništva u

zemljišnu knjigu. Stupanjem na snagu novih entitetskih zakona o zemljišnim

knjigama napušta se dugogodišnja sudska praksa, što ne treba negativno

cijeniti. Od vanknjižnih nosilaca stvarnih prava na nekretninama zahtijeva se

odgovorniji odnos prema stečenim pravima pod prijetnjom njihovog gubitka

uslijed djelovanja pravnih učinaka načela povjerenja u istinitost i potpunost

zemljišne knjige. Zakon štiti savjesno sticanje trećih osoba, te sankcioniše

propust uknjižbe vanknjižno stečenih prava od strane njihovih nosilaca. Na

ovakav način doprinosi se afirmaciji zemljišnoknjižnih načela, što će

generirati usklađivanje zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina.

U pravnim porecima u kojima je usvojeno načelo apstraktne tradicije,

kao što je slučaj u njemačkom zakonodavstvu, zaštita upisa i povjerenja u

zemljišnu knjigu je snažnija, jer ne postoji mogućnost da se zbog ništavosti

pravnog posla pobija uknjižba. U takvim slučajevima dosljednije se provodi

ideja da zakon treba štititi savjesne sticatelje nekretnine koji su se pouzdali u

tačnost i potpunost zemljišnoknjižnog upisa, što snažnije utiče i na proces

sređivanja i ažuriranja zemljišnoknjižnog stanja. U njemačkoj pravnoj teoriji

preovladava shvatanje da je sticatelj savjestan čak i onda ako je njegovo

neznanje o posjedovnom stanju nekretnine posljedica grube nepažnje. Prema

entitetskim zakonima o stvarnim pravima za sticanje stvarnih prava na

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

174

temelju načela povjerenja zahtijeva se da sticalac bude savjestan u trenutku

sklapanja ugovora i podnošenja zahtjeva za upis. Ovaj uslov je ispunjen ako

je sticalac izvršio uvid u stanje zemljišne knjige, na što ga obavezuje načelo

javnosti, te ako nije znao da zemljišnoknjižno stanje ne odgovara

vanknjižnom stanju nekretnine. Od savjesnog sticaoca se zahtijeva da istraži

samo knjižno stanje, dok se u pogledu vanknjižnog stanja nekretnine

zahtijeva njegovo nepoznavanje. To znači da je za postojanje savjesnosti

dovoljno da sticalac nije znao da je upisani zemljišnoknjižni vlasnik otuđio

nekretninu i predao je u samostalan posjed kupcu (pretpostavljenom

vlasniku) i da postoji vanknjižno stečeno pravo. Ovakvo zakonsko rješenje je

u skladu s načelom javnosti i načelom povjerenja. Po pitanju predmeta

istraživanja od strane savjesnog sticaoca isto zakonsko rješenje sadrže i

entitetski zakoni o zemljišnim knjigama. Iako to direktno ne proizilazi iz

odredbi ovih zakona, njihovim tumačenjem bi se mogao izvesti zaključak da

za savjesnost trećeg lica nije nužno aktivno istraživanje vanknjižnog stanja.

Ovako određen predmet savjesnosti će vanknjižne nosioce stvarnih prava na

nekretnini dovesti u nepovoljniji položaj, obzirom da će savjesni sticaoci

stvarnih prava biti zaštićeni i u okolnostima kad nisu istraživali vanknjižno

stanje nekretnine, što stvara veću mogućnost za gubitak vanknjižno stečenih

prava uslijed neizvršavanja upisa u zemljišnu knjigu. Vanknjižni nositelji

knjižnih prava, koji do tada nisu zahtijevali upis stečenih prava, sami snose

posljedice svog propuštanja i nemarnog odnosa prema svojim neupisanim

pravima, zbog čega dolazi do prestanka njihovih vanknjižno stečenih prava.

Neobaveznost istraživanja posjedovnog stanja nekretnine stabilizirat će

zemljišnu knjigu i pravni promet nekretnina učiniti bržim i jednostavnijim.

Iako zakonska definicija načela savjesnosti ne afirmiše u potpunosti sadržaj

načela upisa i načela povjerenja, kao što je to slučaj u njemačkom

zakonodavstvu, za očekivati je da će zbog ovako određenog predmeta

istraživanja savjesnih sticaoca vanknjižni nosioci prava na nekretninama

imati odgovorniji odnos prema svojim neupisanim pravima, što bi trebalo

doprinijeti usklađivanju zemljišno knjižnog i posjedovnog stanja nekretnina.

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

175

**LITERATURA**

Babić, I., Medić, D., Hašić, E., Povlakić, M., Velić, L.: Komentar zakona o

stvarnim pravima RS, Privredna štampa, Sarajevo, 2001.

Baur, F.: Lehrbuch des Sachenrechts, München, 1978.

Benakio, Đ.: Nehomogenost doktrine u Jugoslaviji, Anali Pravnog fakulteta u

Beogradu, br. 3-4/2002.

Bukošek, M.: Zemljiška knjiga od začetka do danes, Članki in razprave,

Arhiv 28 (2005), št. 2.

Dragičević, O., Mihajlović, D., Ponjavić, M., I. Đugum, I.: Razvoj tehničkih

standarda za kreiranje podataka za zemljišno-informacioni sistem BiH“,

izvještaj br. 3, april 2006.

Gams, A., Petrović, M.: Osnovi stvarnog prava, Naučna knjiga, 1980.

Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z.: Stvarno pravo,

Informator Zagreb, 1998.

Gavella, N.: Je li nasljednik nosilac subjektivnog građanskog? Zbornik PFZ,

32 (3-4) 1982.

Georgijevski, S.: Jedinstvena evidencija nekretnina i prava na nekretninama,

Jedinstvena evidencija nekretnina i prava na nekretninama, Pravni život, 11-

12/91. vol. 41.

Josipović, T.: Načelo publiciteta, načelo povjerenja i vindikacijsko načelo,

Zb. PFZ, 45 (4-5), 1995.

Josipović, T.: Property Law Reform in Croatia, in: Jessel-Holst, C, Kulms, R,

Trunk, A (ed.), Private Law in Eastern Europe, Autonomous Developments

or Legal Transplants? Materialien zum ausländischen und internationalen

Privatrecht 50), Mohr Siebeck, Tübingen, 2010.

Josipović, T.: Sustavi publiciranja prava na nekretninama kao temelj zaštite

povjerenja u pravnom prometu, Zagreb, 1995.

Josipović, T.: Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

176

Knežević, D., Plakalović, B.: Građansko pravo, Izdanje beogradske

Trgovačke komore, Beograd, 1940.

Kontrec, D.: Osnivanje, (obnova) zemljišnih knjiga-rad katastarskog i

zemljišnoknjižnog povjerenstva, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 29, br. 1,

2008.

Košutić, M.: Tumač k zakonu o zemljišnim knjigama, Zagreb, 1931.

Kovačević Kuštrimović, R., Lazić, M.: Stvarno pravo, Niš, 2006.

Krstić: Đ.: Evidencija prava na nepokretnostima, Institut za uporedno pravo,

Beograd, 1972.

Matić, D., Đoković, T.: Zemljišno-knjižni postupak, (Iz predgovora: D.

Hiber), Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1998.

Medić, V., Fanton, I., Roić, M.: Katastar i zemljišna knjiga-skripta,

Geodetski Fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1999.

Mulabdić, S.: Sticanje prava vlasništva na nekretninom polazeći od načela

povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige, Pravna misao, br. 7 – 8,

Sarajevo, 2007.

Mulabdić, S.: Stjecanje prava vlasništva dosjelošću s posebnim osvrtom na

rješenja Zakona o zemljišnim knjigama, Pravna misao, br. 7 – 8.

Muslić, M.: Priručnik o zemljišno-knjižnom poslovanju sa obrascima,

Savremena administracija, Beograd, 1972.

Orlić, M.: Savjesnost pri sticanju nepokretnosti, Pravni život, br. 2/1980.

Orlić, M.:Uvođenje i obnavljanje zemljišnih knjiga, Pravni život, br.

12/2000.

Povlakić, M.: Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama

prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH, Godišnjak

Pravnog fakulteta u Sarajevu, Pravni fakultet, Sarajevo, 2010.

Povlakić, M.: Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH, Pravni savjetnik,

Sarajevo, 2003.

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

177

Povlakić, M.: Transformacija stvarnog prava u BiH, Pravni fakultet u

Sarajevu, Sarajevo, 2009.

Rašović, Z.: Stvarno pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Podgorici,

Podgorica, 2008.

Rašović: Z.: Komentar Zakona o osnovnim svojinskopravnim odnosima,

Podgorica, 2007.

Roić, M.: Vizija budućih katastarskih sustava, u: Kaufmann, J., Steudler, D.,

Cadastre 2014, Kuhn Druck AG, CH-8212 Neuhausen am Rheinfall,

Švicarska, 1998.

Semjan, M.: Glose o zemljišnim knjigama, turskim defterima i tajama,

“Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu“, 1953.

Simonetti: P.: Prijenos prava vlasništva i učinci pravnog posla o otuđenju

tuđe nekretnine u građanskom pravu R. Hrvatske, FBiH i RS, Pravna misao,

5-6/06.

Simonović, D.: Reafirmacija zemljišnih knjiga, Pravni život, br. 10/98.

Spaić, V.: Građansko pravo-opšti dio i stvarno pravo, Pravni fakultet u

Sarajevu, 1971.

Spaić, V.: Zemljišno-knjižni sistem u Bosni i Hercegovini za vrijeme Turaka,

Istorijsko-pravni zbornik, Sarajevo 1950.

Srzentić, N.: Povodom Zakona o nevažnosti pravnih propisa donetih pre 6.

aprila 1941. i za vreme neprijateljske okupacije, Arhiv za pravne i društvene

nauke, 7-12/1946.

Stamenković, D.: Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar

nepokretnosti, Savremena administracija, Beograd, 1991.

Stanković, O., Orlić, M.: Stvarno pravo, deveto neizmenjeno izdanje, Nomos,

Beograd, 1996.

Stojanović, D., Pop-Georgiev, D.: Komentar Zakona o osnovnim svojinskopravnim

odnosima, Službeni list SFRJ, Beograd, s. 1983.

Hamid Mutapčić, Alaudin Brkić : ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA

PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S

OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO

178

Stojanović, D.: „Pravo svojine“, Enciklopedija imovinskog prava i prava

udruženog rada, tom II, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1978.

Stojanović, D.: Stvarno pravo, sedmo izmenjeno i dopunjeno izdanje, NIU

Službeni list SFRJ, Beograd, 1987.

Stojanović, D.: Ugovorna hipoteka u francuskom i njemačkom pravu, Pravni

život, br. 11-12/91.

Vasiljević-Taranovski, F.: Enciklopedija prava, Beograd, 2003.

Vedriš: M.: Osnove imovinskog prava, drugo izdanje, Zagreb, 1976.

Velić: I.: Novi premjer i uspostava katastra nekretnina, ZIPS, februar/2008.

Vizner, B.: Da li univerzalnom cesijom nastaje i zakonska cesija, Pravni

život, br. 11/1977.

Vizner, B.: Komentar Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima,

Zagreb, 1980.

Wolf: M.: Sachenrecht 14. ergänzte und Auflage, C.H.Beck,

Verlagbsbuchhandlung, München, 1997.

**Legislativa**

Zakon o zemljišnim knjigama („Sl. novine Kraljevine Jugoslavije“, br. 146 –

LIII od 1. jula 1930. godine i br. 281 XC od 1. decembra 1931.

Zakon za premer, katastar i zapišuvanje na pravata na nedvižnoslite

(“Služben vesnik na SRM“. br. 27/86).

Zakon o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima (“Sl. Gl.

SRS“, br. 17/88).

Zakon o državnom premeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima

(„Sl. l. CG“, br. 55/2000).

Zakon o vlasničko pravnim odnosima („Sl. nov. FBiH“, br. 6/98, 29/03).

ZBORNIK RADOVA - Međunarodna naučna konferencija „Javni i privatni aspekti nužnih pravnih

reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?“

179

Zakon o osnovnim svojinskopravnim odnosima SFRJ („SI. l. SFRJ“, br.

6/1980.).

Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu Brčko Distrikta BiH („Sl. gl.

BD BiH“, br. 1/00, 11/01, 1/03, 14/03, 19/07, 2/08).

Zakon o zemljišnim knjigama u FBiH (“Sl. nov. F BiH, br. 19/03“) i RS (Sl.

gl. RS, br. 67/03).

Zakon o premjeru i katastru nekretnina (“Sl. l. SR BiH“, br. 22/84).