

# INTENCIJE ZAKONODAVCA U MATERIJU STICANJA STVARNIH PRAVA NA NEKRETNINAMA

Prethodno saopćenje  
UDK/UDC: 347.235

DOI 10.51558/2712-1178.2021.7.1.80

**Dr. sc. Hamid Mutapčić, vanredni profesor**  
Pravni fakultet Univerziteta u Tuzli  
hamid.mutapcic123@gmail.com

**Amra Šehić<sup>2</sup>**  
Pravni fakultet Univerziteta u Tuzli

**Jasmina Jahić<sup>1</sup>**  
Pravni fakultet Univerziteta u Tuzli

**Lejla Jahić<sup>3</sup>**  
Pravni fakultet Univerziteta u Tuzli

## SAŽETAK

*Neusaglašena rješenja zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama jedno su od najosjetljivijih pitanja u aktuelnom procesu reforme zemljišnoknjižnog prava. Pored dodatne nesigurnosti u pravnom prometovanju nekretninama, ovakva rješenja takođe mogu generirati i pojavu neujednačenog postupanja u primjeni prava, jer bi sudovi primjenom pravnih pravila *lex specialis*, odnosno *lex posterior*, mogli dati prednost jednom, odnosno drugom materijalnom pravnom propisu. U cilju izbora mjerodavnog prava, u radu je izvršena kritička analiza spornih zakonskih rješenja, utvrđena je njihova vriednost i ispravnost za cjelokupan proces reforme, te su prezentirani razlozi zbog kojih je izvršena redefinicija pravnih pravila zemljišnoknjižnog prava. U istom cilju izvršena je i analiza dominantnih pravnih shvatanja izraženih u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse, koja su imala snažan uticaj na kreiranje zakonskih rješenja sadržanih u odredbama novog stvarnog prava.*

**Ključne riječi:** Načelo upisa, Načelo povjerenja, Predmet istraživanja kasnijeg sticatelja nekretnine, Zabilježba netačnog zemljišnoknjižnog upisa, Reforma zemljišnoknjižnog prava



## UVOD

Višedecenijsko zanemarivanje zemljišne knjige i njenih temeljnih načela dovelo je do značajne diskrepance između zemljišnoknjižnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina, a u konačnici i do potpunog nepovjerenja u postojeći model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, koji na ovim prostorima egzistira još od usvajanja Gruntovničkog zakona iz 1884. godine.<sup>4</sup> Stupanjem na snagu Zakona o premjeru i katastru Republike Srbije i ponovnim aktueliziranjem sistema jedinstvene evidencije nekretnina, na prostoru ovog bosanskohercegovačkog entiteta praktično se ukida zemljišna knjiga i sudska nadležnost u procesu evidentiranja stvarnih prava na nekretninama, a izuzetno složeni poslovi u vezi s upisivanjem prava u odgovarajuće javne registre povjeravaju se organima uprave.<sup>5</sup> Evidentno je

- 1 Jasmina Jahić je studentica četvrte godine Pravnog fakulteta Univerziteta u Tuzli.
- 2 Amra Šehić je studentica četvrte godine Pravnog fakulteta Univerziteta u Tuzli.
- 3 Lejla Jahić je studentica četvrte godine Pravnog fakulteta Univerziteta u Tuzli.
- 4 Ubrzo nakon austrougarske okupacije naše zemlje i nametanja pomenutog Zakona uveden je zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, s kojim je zamijenjen do tada postojeći tapijski sistem kao dio višestoljetne vladavine Osmanske države na ovim prostorima. Od ovog momenta praktično je započeo ozbiljan uticaj austrijskog prava na naše pravo, koji se zadržao i do današnjeg vremena. Djelomičan uticaj austrijskog prava evidentan je u novom zemljišnoknjižnom pravu u Bosni i Hercegovini, a naročito u dijelu u kojem se propisuje uknjižba kao zakonit način sticanja stvarnih prava na nekretninama. Navedena činjenica od izuzetnog je značaja za proces utvrđivanja mjerodavnog prava po pitanju uknjižbe i njenog dejstva, o čemu ćemo više govoriti u nastavku ovoga rada.
- 5 V. čl. 5. Zakona o premjeru i katastru Republike Srbije (u daljem tekstu ZPK RS), Službeni glasnik Republike Srbije br. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18 i 95/19. Neuspjeli pokušaj uspostave navedenog sistema evidencije nekretnina i prava na nekretninama zabilježen je u procesu implementacije Zakona o katastru i premjeru nekretnina iz 1984. godine (u daljem tekstu ZKPN), Službeni list SRBiH br. 22/84, 12/87, 26/90 i Službeni list RBiH br. 4/93 i 13/94. Da se apsolutnom promjenom sistema i konceptualno drugačijim pristupom ne mogu riješiti problemi koji su nastajali decenijama, potvrđuju nam navedeni historijski momenti, ali i duboko ukorijenjeni pravni postulati koji su sastavni dio naše bogate pravne tradicije u rješavanju vlasničkih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara. Dominantna pravna shvatanja izražena u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse imala su snažan uticaj na

da se zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i zasnovanih prava na nekretninama nastoji prikazati zastarjelim i nefunkcionalnim, zbog čega se apsolutna promjena sistema javne evidencije nekretnina nameće kao jedini mogući pravac reforme u ovoj oblasti. Imajući u vidu aktuelni proces reforme zemljišnoknjižnog prava, u kojem se, na temelju boljih i kvalitetnijih zakonskih rješenja, kreiranih po uzoru na rješenja njemačkog i austrijskog zemljišnoknjižnog prava,<sup>6</sup> nastoji osigurati adekvatna zakonska infrastruktura za uspostavu stabilne i funkcionalne zemljišne knjige, onda se bez ikakve sumnje može konstatovati da će u narednom periodu u pravnom sistemu Bosne i Hercegovine biti aktuelna dva dijametralno različita pristupa u rješavanju ovog problema: onaj koji će zagovarati provedbu reformskih rješenja karakterističnih za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, kao i potpuno novi i radikalno drugačiji model, nepoznat demokratski i pravno uređenim društvenim zajednicama, koji zadire u pravo vlasništva kao ustavnu kategoriju i neprikosnovenu pravnu i civilizacijsku vrijednost, a sve u cilju uspostave potpuno drugačije demografske strukture Bosne i Hercegovine.

---

kreiranje zakonskih rješenja sadržanih u odredbama ranijeg i novog stvarnog prava u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama, što je posljedica ustaljenog i nama svojstvenog načina rješavanja ovakvih pravnih sporova. Pokušaj kreiranja radikalno drugačijeg legislativnog okvira u ovoj materiji izraz je nepoznavanja naše bogate pravne tradicije i izuzetno složenih društvenopolitičkih odnosa u kojima se provodi jedna od najznačajnijih reformi u integracionom procesu naše zemlje u evropsku zajednicu zemalja. Politička dimenzija ovog pitanja dodatno uslođjava cjelokupan proces reforme, te u značajnoj mjeri determinira kreiranje novih politika u ovoj oblasti, koje, pod plaštom uspostave stabilne i funkcionalne javne evidencije nekretnina, imaju za cilj poništenje postojećeg stanja u okviru zemljišnoknjižnog modela i uspostavu potpuno drugačije demografske strukture Bosne i Hercegovine.

- 6 Pravna pravila o konstitutivnom djestvu upisa i zaštiti povjerenja kasnijih sticatelja nekretnina (v. čl. 5. i 9. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH (u daljem tekstu ZZK FBiH), Službene novine FBiH br. 58/2002, 19/03 i 54/04 i Zakona o zemljišnim knjigama RS (u daljem tekstu ZZK RS), Službeni glasnik RS br. 74/02, 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08) skoro su identična sadržaju pravnih pravila koja egzistiraju u njemačkom i austrijskom zemljišnoknjižnom pravu (v. § 873, 875, 877, 880, 892, 893 i 925. Njemačkog građanskog zakonika - *Bürgerliches Gesetzbuch* (u daljem tekstu BGB)), § 380. Austrijskog građanskog zakonika (u daljem tekstu OGZ) i § 35-50. austrijskog Zakona o zemljišnim knjigama (*Allgemeines Grundbuchgesetz* - (u daljem tekstu GBG)).



Izuzetno složen legislativni okvir u kojem se provodi reforma zemljišnoknjižnog prava, te naglašena politička dimenzija ovog pitanja, zahtijevaju sveobuhvatnu analizu postojećih zakonskih rješenja, detektiranje njihovih nedostataka, te rasvjetljavanje svih nejasnoća u pogledu najznačajnijih reformskih rješenja na kojima se zasniva proces usaglašavanja zemljišnoknjižnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina. Nekonzistentna rješenja stvarnog prava u pogledu pravnih pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu,<sup>7</sup> a naročito u dijelu u kojem se propisuje puno odgovorniji odnos kasnijeg sticatelja prema posjedovnom pravnom stanju nekretnine,<sup>8</sup> čime se relativizira primjena načela povjerenja i onemogućava nastupanje njegovih pozitivnih učinaka, stvaraju sumnju u osnovnu intenciju zakonodavca iskazanu u novim entitetskim zakonima o zemljišnim knjigama, što bi u konačnici moglo kompromitirati cjelokupan proces reforme zemljišnoknjižnog prava i dodatno ohrabriti zagovornike nekih novih politika u sistemu javne evidencije nekretnina. Zbog svega navedenog, utvrđivanje odnosa između zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu detektiranih pitanja ima višestruki značaj. Izborom mjerodavnog prava spriječit će se pojava različitih i neujednačenih pravnih shvatanja u primjeni prava, jer bi sudovi primjenom pravnih pravila *lex specialis*, odnosno *lex posterior*, mogli dati prednost jednom, odnosno drugom materijalnopravnom propisu. Na takav način doprinijet će se prijeko potrebnoj sigurnosti u pravnom prometovanju nekretninama, što je od esencijalnog značaja za aktuelni proces reforme zemljišnoknjižnog prava. I naposljetku, rasvjetljavanjem ovog problema utvrdit će se vrijednost i ispravnost postojećih zakonskih rješenja za ukupan proces reforme zemljišnoknjižnog prava, te eventualno formulirati prijedlog *de lege ferenda* u cilju kreiranja boljih i kvalitetnijih zakonskih rješenja u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama.

U cilju razumijevanja osnovne intencije novog stvarnog prava u dijelu u kojem se ponovno propisuje deklarativno dejstvo upisa, što na izvjestan

---

7 V. čl. 52. st. 1., 151. st. 2., 152. st. 2., 204. st. 3., 279. st. 3. i 307. st. 2. Zakona o stvarnim pravima FBiH (u daljem tekstu ZSP FBiH), Službene novine FBiH br. 66/13, 100/13 i 32/19 i Zakona o stvarnim pravima RS (u daljem tekstu ZSP RS), Službeni glasnik RS br. 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 i 107/19, a u vezi s čl. 5. i 8. ZZK FBiH/RS.

8 V. čl. 55. st. 2. ZSP FBiH/RS, a u vezi s čl. 9. st. 2. ZZK FBiH/RS.

način predstavlja povratak na pozicije ranijeg stvarnog prava,<sup>9</sup> a samim time i na rješenja koja su detektirana kao osnovni uzrok pravne devastacije zemljišne knjige i njenih temeljnih načela, posebnu pažnju posvetit ćemo analizi ranije jugoslovenske sudske prakse, koja je permanentno negirala primjenu načela povjerenja i time stvarala sve veći krug izuzetaka od načela upisa i njegovog konstitutivnog dejstva. Evidentno je da su dominantna pravna shvatanja izražena u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse, te duboko ukorijenjeni pravni postulati, kao rezultat ustaljenog višedecenijskog načina rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara, imala snažan uticaj na kreiranje zakonskih rješenja sadržanih u novom stvarnom pravu u Bosni i Hercegovini, što je predmet posebnog istraživanja ovoga rada. Utvrđivanjem veze između bogate pravne tradicije u načinu rješavanja ovakvih pravnih sporova s jedne strane, te reformskih rješenja sadržanih u novom stvarnom pravu s druge strane, ujedno ćemo ukazati i na razloge zbog kojih su redefinirana pravna pravila zemljišnoknjižnog prava, što je od esencijalnog značaja, ne samo za izbor mjerodavnog prava u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama, već i za uspješno suprotstavljanje nekim novim tendencijama u procesu reforme javne evidencije nekretnina u Bosni i Hercegovini.

## 1. STICANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U INTERPRETACIJI RANIJE JUGOSLOVENSKE SUDSKE PRAKSE

U rješavanju pravnih sporova nastalih usljed višestrukog otuđenja iste nekretnine kao derivativnog, odnosno kao originarnog načina sticanja prava,<sup>10</sup> ranija sudska praksa uglavnom je davala prednost ranijim neu-

---

9 V. čl. 33. Zakona o svojinsko pravnim odnosima (u daljem tekstu ZOSPO), Službeni list SFRJ br. 6/1980 i čl. 38. Zakona o vlasničko pravnim odnosima (u daljem tekstu ZOVO), Službene novine FBiH br. 6/98 i 29/03.

10 Pravna mogućnost višestrukog otuđenja iste nekretnine proizilazi iz različitog i odvojenog djelovanja pravnog osnova od zakoničnog načina sticanja prava. Propustom uknjižbe od strane ranijeg sticatelja pruža se mogućnost punovažnog otuđenja iste nekretnine u korist kasnijeg savjesnog sticatelja. Ukoliko je prenosilac stvarni vlasnik nekretnine onda su ispunjene pretpostavke za derivativno sticanje prava. U slučaju da je u korist ranijeg sticatelja, kao samostalnog, odnosno kao samostalnog kvalifikovanog posjednika nekretnine, istekao zakonom propisani rok dosjelnosti,



pisanim sticateljima, bez obzira na njihov pravni status u pogledu pribavljenog prava na nekretnini. U konkurenciji različitih zahtjeva pravnu zaštitu uživali su čak i samostalni posjednici nekretnina kao učesnici ranije uspostavljenih obligacionopravnih, odnosno stvarnopravnih odnosa, što znači da konačno ispunjenje zakonom propisanih materijalnih pretpostavki za vanknjižno sticanje prava vlasništva nije bio uvjet ovakve zaštite.<sup>11</sup> Istu pravnu zaštitu uživali su i raniji sticatelji ostalih ograničenih stvarnih prava na nekretninama, što znači da ranija jugoslovenska sudska praksa nije dopuštala sticanje prava vlasništva na temelju načela povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige.<sup>12</sup> Međutim, ovakva praksa sudova

---

onda je zbog nepostojanja osnova ugovorne obaveze prenosioca isključena mogućnost derivativnog sticanja prava u korist kasnijeg sticatelja (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*). Međutim, pozivom na zaštitu povjerenja kasniji savjesni sticatelj nekretnine može nadomjestiti nepostojanje navedene materijalnopravne pretpostavke. Obzirom da se u ovom slučaju radi o originarnom načinu sticanja prava, uspostavljeni obligacionopravni odnos između nevlasnika (formalnog vlasnika ili golog knjižnog posjednika) i kasnijeg savjesnog sticatelja u potpunosti je konkurentan za konačno sticanje prava vlasništva na spornoj nekretnini. U tome se ujedno i ogleda suštinska razlika između derivativnog i originarnog načina sticanja prava.

- 11 „Kada se u sporu pojavljuju dva prava na istoj nepokretnosti, i to zemljišno-knjižno pravo i pravo koje proizilazi iz presude, uvek je jači u pravu onaj koji je u posedu imovine, pri čemu se ima ceniti savesnost ugovornika.“ (Odluka Vrhovnog suda Srbije, Rev. 120/80, navedeno prema Vuković, S. (2003.), *Sudska praksa iz svojinskopravnih odnosa*, Poslovni biro, Beograd, 257.) „Samo pozudanjem u zemljišnu knjigu i upisom prava svojine na kupljenju nepokretnosti, kupac se ne može smatrati jačim u pravu nasuprot ranijem sticaocu koji nepokretnost drži u posedu, ako je prema njemu nastupio osnov za sticanje prava svojine održajem.“ (Odluka Vrhovnog suda Srbije, Rev. 4740/92.) „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.“ (Odluka Vrhovnog suda BiH, Rev. 618/86 od 18.06.1987. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 4/87, 15.) „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 prodane trećem licu, ne može steći pravo vlasništva uknjižbom u zemljišnu knjigu kao ni polaganjem isprave kod nadležnog suda tamo gdje su uništene zemljišne knjige.“ (Odluka Vrhovnog suda BiH, Rev. 56/91 od 06.07.1991. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 3/91, 19.)
- 12 „Nije moguće sticanje vlasništva na nekretninama ugovorom o prodaji od nevlasnika.“ (Odluka Vrhovnog suda Hrvatske, Rev. 1816/89 od 01.03.1990., navedeno prema Medić, D., Tajić, H.

ne predstavlja novinu na ovim prostorima. U periodu vladavine Osman-ske države na prostorima Balkanskog poluotoka primjenjivalo se, između ostalog, i šerijatsko građansko pravo. Osmanski građanski zakonik nije do-puštao punovažno ugovaranje stvarnih prava s nevlasnikom nekretnine, bez obzira na savjesnost sticatelja.<sup>13</sup> Evidentno je da je ranija jugoslovenska sudska praksa imala sličan stav u pogledu sticanja stvarnih prava na ne-kretninama od nevlasnika, odnosno u pogledu određenja sadržaja načela savjesnosti i poštenja u ovoj materiji.

Razloge ovakvog postupanja u primjeni prava treba tražiti u stanju u kojem su se nalazile zemljišne knjige.<sup>14</sup> Unazad nekoliko decenija for-malnopravno stanje nekretnina u najvećem broju slučajeva ne odgovara njihovom posjedovnom pravnom stanju, jer se često dešava da upisana osoba nema status stvarnog vlasnika nekretnine, odnosno da na upisanoj nekretnini egzistira neko ograničeno stvarno pravo koje nije provede-

---

(2008.), *Sudska praksa iz stvarnog prava*, Privredna štampa, Sarajevo, 187.) „Na osnovu pravnog posla – kupoprodajnog ugovora od nevlasnika ne može se steći pravo svojine ni po pravilima imovinskog prava – paragrafa 367 OGZ. Prema članu 31. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima za derivativno sticanje vlasništva potreban je prethodni vlasnik, a sticanje od nevlasnika je moguće samo na pokretnim stvarima.“ (Odluka Vrhovnog suda Hrvatske, Rev. 1816/89 od 01. III 1990, navedeno prema Mulabdić, S., „*Sticanje prava vlasništva na nekretnini polazeći od načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige*“, Pravna misao, Sarajevo, br. 7–8/2007, 33.) „Prema pravnom pravilu iz paragrafa 367 OGZ kupnjom od nevlasnika na javnoj prodaji (dražbi) može se steći pravo vlasništva samo na pokretnoj, a ne i nepokretnoj stvari.“ (Odluka Okružnog suda u Splitu, Gž. 1489/77 od 27. IV 1979, *Ibid.*)

- 13 Neke od odredaba Osmanskog građanskog zakonika nastalog u periodu od 1869. do 1876. godine: „Ništetni (ništavni) su čini koje neko preduzima s tuđom stvari kao vlasnik.“ (čl. 95.) „Nije dopušteno (valjano) da neko raspolaže tuđim vlasništvom bez privole vlasnik.“ (čl. 96.) „Nije dopušteno da neko prisvoji za sebe tuđe dobro bez zakonita razloga.“ (čl. 97.) V. Medželle i ahkjami šerije (Otomanski građanski zakonik), Sarajevo, 1906.
- 14 „Iz svih tih razloga, po mišljenju ovog suda, nije pravilno da se zemljišnim knjigama pridaje ovaj značaj, koji su imale ranije. Ne treba shvatiti ovaj stav da se želi zemljišnim knjigama osporiti svaki značaj kao evidencija nepokretnosti za naš ekonomsko pravni poredak, ali je suština u tome da ih ne treba apsolutizirati i save-snost zasnivati samo na pouzdanju u zemljišne knjige, drugim re-čima, ne držati se načela o fikciji njihove apsolutne tačnosti, kada to demantuje stvarnost.“ Iz obrazloženja odluke Vrhovnog suda Jugoslavije, Rev. 315/73, od 26. XII 1973, Zbirka sudskih odluka, Knjiga I, Sveska I, Beograd, 1976. godina, Odluka br. 26.





no u zemljišnu knjigu. Dugogodišnjim zanemarivanjem zemljišne knjige i njenih temeljnih načela javna evidencija nekretnina izgubila je značaj koji je imala prema ranijem zemljišnoknjižnom pravu. Prema Zakonu o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije iz 1930. godine stvarna prava na nekretninama mogla su biti stečena, prenešena, ograničena ili ukinuta jedino s provedbom odgovarjuće vrste upisa u zemljišnu knjigu, što znači da je mogućnost vanknjižnog sticanja prava vlasništva, ili nekog drugog ograničenog stvarnog prava na nekretnini, bila u potpunosti isključena.<sup>15</sup> Međutim, niska svijest ugovarača o značaju provedbe vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama u zemljišne knjige, kao i nekonzistentna zakonska rješenja sadržana u odredbama ranijeg stvarnog prava, koja su predviđala konstitutivno dejstvo upisa samo u slučaju kada je punovažan pravni posao bio pravni osnov sticanja prava na nekretnini,<sup>16</sup> generirali su pojavu značajne diskrepance između zemljišnoknjižnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina. Općepoznata činjenica o netačnom i nepotpunom zemljišnoknjižnom stanju nekretnina zahtijevala je korektivnu ulogu sudova u procesu primjene prava, što je u konačnici rezultiralo široko postavljenim predmetom istraživanja kasnijeg sticatelja nekretnine (pored istraživanja zemljišnoknjižnog, postojala je obaveza istraživanja i posjedovnog pravnog stanja nekretnine) i neuobičajenim načinom rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara.<sup>17</sup>

15 V. § 4. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije (u daljem tekstu ZZK KJ), Službene novine Kraljevine Jugoslavije br. 146 – LIII od 1. jula 1930. i br. 281 XC od 1. decembra 1931. godine. Isto zakonsko rješenje bilo je predviđeno i u § 11. Gruntovničkog zakona iz 1884. godine.

16 V. čl. 33. ZOSPO i čl. 38. ZOVO

17 „Savestan kupac nepokretnosti je ono lice, koje pored pouzdanja u zemljišne knjige prethodno utvrdi stanje poseda kupljene nepokretnosti.“ (Odluka Vrhovnog suda Srbije, Rev. 4740/92.) „Na načelo povjerenja u javne knjige može se pozivati samo bona fide sticalac nepokretnosti. Savesnim sticaocem nepokretnosti ne može se smatrati onaj koji osim zemljišnoknjižnog stanja nije proverio i faktičko stanje na terenu.“ (Odluka Vrhovnog suda Hrvatske, GŽ. 351/73) „Kod kupovanja nepokretnosti nije dovoljno da se kupac osloni samo na zemljišno-knjižno stanje, već je dužan da bi bio savestan, da se interesuje i utvrdi ko i po kom osnovu drži nepokretnost koja je predmet kupoprodaje.“ (Odluka Vrhovnog suda Jugoslavije, Rev. 266/68, od 19. 02. 1969., navedeno prema Stanković, O., Orlić, M. (2001.), *Stvarno pravo*, Nomos, Beograd, 339.) „Sticalac nekretnine smatrat će se savjesnim ako se prilikom sticanja nekretnine osvjedočio da se prenosilac faktički nalazi u



Bez obzira na uspostavljenu pravnu zaštitu u korist neupisanih sticatelja nekretnina, što je doprinijelo dodatnoj pravnoj devastaciji zemljišne knjige i njenih temeljnih načela, ovakvu praksu sudova ne treba negativno cijiniti. Nakon što je zemljišna knjiga prestala ispunjavati svoju osnovnu funkciju u pravnom prometovanju nekretnina (da stvara privid prava u situaciji kada zemljišnoknjižno stanje nekretnine ne odgovara njenom posjedovnom pravnom stanju), proces pravilne primjene materijalnog prava u velikoj mjeri zavisio je od ispravne interpretacije načela savjesnosti i poštenja kao jednog od najznačajnijih načela građanskog prava. Zahtijevajući ispitivanje posjedovnog stanja nekretnine, što je imalo karakter neizostavnog postupanja kasnijeg sticatelja, od kojeg je zavisila ocjena njegovog savjesnog sticanja, sudovi su korektivno djelovali na iskrivljenu svijest ugovornih strana i na takav način sprječavali su zloupotrebu prava suprotno sadržaju ovoga načela. „Sudija je dužan da pronikne u sadržinu načela savjesnosti i poštenja i da stvori predstavu o tome koji je sadržaj opšte pravne norme, šta se podrazumeva pod postupanjem u skladu sa savješnošću i poštenjem, koja načela i pravila pri tome važe.“<sup>18</sup> Na ovakav način, sudovi su unaprijedili svoju ukupnu poziciju u procesu primjene prava i time ostvarili snažan uticaj u domenu pravnog razumijevanja ovakvih pravnih sproveda, ali i na kreiranje kasnijeg legislativnog okvira u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama. Upravo su rješenja novog stvarnog prava, u dijelu u kojem se propisuje znatno odgovorniji odnos kasnijeg sticatelja prema posjedovnom pravnom stanju nekretnine, kreirana u duhu ovakvih pravnih shvatanja i na tragu su poštivanja temeljnih pravnih postulata, kao sastavnog dijela naše bogate pravne tradicije u načinu rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara. O naglašenoj vezi između pravnih shvatanja izraženih u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse i reformskih rješe-

---

posjedu otuđenih nekretnina. Nije dovoljno za pitanje ko se nalazi u posjedu učiniti jedino uvid u zemljišne knjige i katastarski posjedovni list.“ (Odluka Vrhovnog suda Vojvodine, Rev. 525/65, navedeno prema Orlić, M., „Savesnost pri sticanju nepokretnosti“, *Pravni život*, 2/1980, 74.) „Kupac je dužan prilikom kupovine da provjeri ne samo na osnovu uvida u zemljišnu knjigu ko je vlasnik, nego i u prirodi (na terenu) ko je u posjedu te nekretnine.“ (Odluka Vrhovnog suda Vojvodine, Rev. 272/89, navedeno prema Stamenković, D. (1991.), *Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti*, Savremena administracija, Beograd, 59.)

- 18 Blagojević, B., Krulj, V. (1980.), *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, Beograd, 109.



nja sadržanih u novom stvarnom pravu u Bosni i Hercegovini, više ćemo govoriti u nastavku ovoga rada.

## 2. STICANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA PREMA NOVOM ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM PRAVU

Stupanjem na snagu novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama započeo je proces reforme u oblasti javne evidencije nekretnina. Važno je naglasiti da su navedeni propisi usvojeni pod velikim pritiskom međunarodne zajednice i tadašnjeg Visokog predstavnika za Bosnu i Hercegovinu pokojnog lorda Paddy Ashdowna. Na osnovu ovlaštenja iz člana V Aneksa 10. Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini Visoki predstavnik je 21. 10. 2002. godine donio odluku kojom se proglašava Zakon o zemljišnim knjigama, te je obavezao entitetska zakonodavna tijela da usvoje zakone u propisanoj formi bez ikakvih dodatnih izmjena i dopuna.<sup>19</sup> Da bi se obezbijedila odgovarajuća zakonska infrastruktura za uspostavu stabilne i funkcionalne zemljišne knjige, u Zakonu su predviđena rješenja karakteristična za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama i to po uzoru na pravne sisteme u kojima zemljišna knjiga bezprijekorno funkcioniра, kao što su njemačko i austrijsko pravo. Upravo je ova činjenica od velikog značaja za utvrđivanje odnosa između zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu uknjižbe i njenog dejstva, te u pogledu pravnih pravila koja propisuju načelo povjerenja kao novi originalni način sticanja prava, o čemu ćemo više govoriti u nastavku ovoga rada. Među najznačajnija reformska rješenja spadaju pravna pravila koja propisuju obavezu upisa i njegovo konstitutivno dejstvo, te pravna pravila koja predviđaju mogućnost sticanja prava vlasništva na temelju načela povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige.

### 2.1. Pravna pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu

U uvodnom dijelu ovoga rada istakli smo da su rješenja ranijeg stvarnog prava, sadržana u odredbama ZOSPO i ZOVO, detektirana kao osnovni

19 V. više (o tome): Mutapčić, H. (2017.), *Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu*, Grin, Gračanica, 10-11.

uzrok pravne devastacije zemljišne knjige i njenih temeljnih načela. U cilju sprječavanja vanknjižnog pravnog prometa nekretnina, te u cilju uspostave tačne i potpune zemljišne knjige, koja će odgovarati potrebama savremenog pravnog prometa nekretnina, u novom zemljišnoknjižnom pravu predviđena su pravna pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu.<sup>20</sup> Osnovna intencija zakonodavca je da na temelju boljih i kvalitetnijih rješenja afirmira zemljišnu knjigu i provedbu vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama.

Da bi osigurao provedbu neupisanih prava, koja su egzistirala kao vanknjižna i prije stupanja na snagu novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama, zakonodavac je propisao obavezu upisa svih stečenih prava na nekretninama, kao i upis svih promjena koje su u vezi s podacima iz zemljišnih knjiga.<sup>21</sup> Propisana obaveza odnosi se na neupisane titulare, koji su ispunili pretpostave za vanknjižno sticanje stvarnih prava na nekretninama, kao i na samostalne, odnosno samostalne kvalifikovane posjednike nekretnina (pretpostavljene vlasnike), koji još uvijek nisu ispunili sve zakonom propisane materijalne pretpostavke za originarno sticanje prava, najčešće po osnovu redovne ili vanredne dosjelnosti. Ovakvo zakonsko rješenje nije u duhu dispozitivnopravnih propisa, koji garantuju potpunu slobodu ugovaranja obligacionopravnih i stvarnopravnih odnosa. Zbog svoje naučne i praktične neutemeljenosti, pravno pravilo o obavezi upisa, pored toga što može generirati pojavu različitog i neujednačenog postupanja u primjeni prava, ono takođe može generirati i pojavu dodatne nesigurnosti u pravnom prometovanju nekretninama. Isključivo od volje pravnih subjekata treba da zavisi hoće li oni, podnošenjem zahtjeva za uknjižbu, zasnovati, odnosno zaštititi svoje pravo na nekretnini, ili će kao vanknjižni titulari, odnosno kao samostalni posjednici nekretnina, preuzeti rizik u vidu eventualnog gubitka takvog prava usljed djelovanja pravnih učinaka načela povjerenja u korist trećih savjesnih lica. Pojava sve većih kritika sa stanovišta pravne nauke<sup>22</sup> osnovni je razlog zbog kojeg je

20 V. čl. 5. i 8. ZZK FBiH/RS

21 V. čl. 8. ZZK FBiH/RS

22 V. Medić, D. (2018.), *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Panevropski Aperion Univerzitet, Banja Luka, 75-76, Povelakić, M., „Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH“, *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu*, LIII/2010,



zakonodavac noveliranim rješenjima stvarnog prava ponovno predvidio deklarativno dejstvo upisa za prava koja su stečena na osnovu zakona, odnosno na osnovu odluke nadležnog državnog organa,<sup>23</sup> čime su derogirana pravna pravila zemljišnoknjižnog prava koja propisuju obavezu upisa, ali i njegovo konstitutivno dejstvo.

Promatrajući pravna pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu u kontekstu zemljišnoknjižnog modela evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, prema kojem se momenat sticanja nekog stvarnog prava u principu vezuje za momenat podnošenja zahtjeva za uknjižbu, onda se bez ikakve sumnje može zaključiti da su navedena rješenja u potpunosti podobna za uspješno okončanje aktuelnog procesa reforme u ovoj oblasti. Međutim, dugogodišnjim zanemarivanjem zemljišnoknjižnih načela i uspostavom legislativnog okvira u kojem su prava na nekretninama sticana, ukidana i ograničavana i bez provedbe odgovarajuće vrste upisa u zemljišnim knjigama, što je rezultiralo inertnim odnosom vanknjižnih titulara prema njihovim neupisanim pravima i specifičnim načinom rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara, zakonodavac je ujedno doprinio i uspostavi jedinstvene pravne tradicije u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama. U svojoj naravi, ona je u velikoj mjeri odstupala od principa na kojima se zasniva zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama. Nakon što je zemljišna knjiga prestala ispunjavati svoju osnovnu funkciju u pravnom prometovanju nekretninama, zahtjevi pravde i ispravnog postupanja usloveli su korektivno djelovanje sudova u procesu primjene prava, a naročito u dijelu u kojem je bilo potrebno modificirati neka od temeljnih načela zemljišnoknjižnog prava, što ne treba negativno cijeniti. Duboko ukorijenjeni pravni postulati u materiji sticanja prava na nekretninama, kao rezultat višedecenijske sudske, ali i legislativne prakse, neraskidivi su dio naše bogate pravne tradicije i neizostavna su pravna kategorija u procesu izrade budućih zakonskih rješenja u ovoj oblasti. Nametnuta rješenja o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu izraz su nepoznavanja ovakve tradicije i trenutnog stanja u kojem se nalaze naše zemljišne knjige, što u konačnici može uticati na povećan broj pravnih

---

326.

23 V. čl. 52. st. 1., 151. st. 2., 152. st. 2., 204. st. 3., 279. st. 3. i 307. st. 2. ZSP FBiH/RS

sporova ove vrste i time dodatno usložniti cjelokupan proces reforme zemljišnoknjižnog prava. Problem koji je nastajao decenijama ne može biti riješen radikalnom primjenom rješenja karakterističnih za pravne sisteme u kojima se dosljedno primjenjuju načela i norme koja afirmišu zemljišnu knjigu i provedbu stečenih prava na nekretninama, kao npr. u njemačkom zemljišnoknjižnom pravu.<sup>24</sup> Samo na temelju postepene reafirmacije zemljišne knjige i njenih temeljnih načela, uz istovremeno uvažavanje širih društvenih prilika u kojima su navedeni problemi nastajali, moguće je doprinijeti sređivanju i ažuriranju zemljišnoknjižnog stanja, te bržem i jednostavnijem pravnom prometu nekretnina. Nekonzistentna rješenja novog stvarnog prava upravo su posljedica takvog shvatanja, što je od velikog značaja za pravilno utvrđivanje odnosa između zemljišnoknjižnog i stvarnog prava, odnosno za izbor mjerodavnog prava u pogledu uknjižbe i njenog dejstva. Pravna pravila o zaštiti povjerenja dio su reformskih rješenja novog zemljišnoknjižnog i stvarnog prava, o kojima ćemo takođe više kazati u nastavku ovoga rada.

- 
- 24 Bezprijeckorno funkcioniranje javne evidencije nekretnina u njemačkom pravu proizilazi iz dosljedne primjene temeljnih načela zemljišnoknjižnog prava. U prethodnim izlaganjima istakli smo da su to, prije svega, načelo upisa i načelo povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige (v. *supra*, 2.). Međutim, naglašena pravna zaštita kasnijih savjesnih sticatelja nekretnina u njemačkom pravu proizilazi iz ustanovljenog načela apstraktne pravne tradicije, prema kojem je provedeni upis punovažan čak i u slučaju kada je on izvršen na temelju ništavog pravnog posla. Jedini uslov punovažnog sticanja je postojanje valjano očitovane volje prenosioca o dobrovoljnom prenosu prava u korist sticaoca. Važno je napomenuti da njemačko pravo poznaje dvije vrste pravnih poslova o prenosu stvarnih prava na nekretninama, a to su obligacionopravni (*Verpflichtungsgeschäft*, *obligatorischer Vertrag*, *Grundgeschäft*) i stvarnopravni posao (*Leistungsgeschäft*, *dinglicher Vertrag*, *dingliche Einigung*). Stvarnopravni posao sadržajno odgovara klauzuli intabulandi u našem pravu, koja je obično sastavni dio kupoprodajnog ugovora. Da bi upisano pravo na nekretnini bilo punovažno dovoljno je da postoji valjano očitovanje volje u vidu stvarnopravnog posla, što znači da obligacionopravni posao nije u kauzalnoj vezi sa stečenim pravom na nekretnini. V. više (o tome): Kohler, J. (2013.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, C. H. Beck, München, 104. i dalje.



## 2.2. Pravna pravila o zaštiti povjerenja

Mogućnost savjesnog sticanja na temelju načela povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige prvi put je predviđena tek u novim entitetskim zakonima o zemljišnim knjigama.<sup>25</sup> Iako odredbe ranijeg zemljišnoknjižnog prava nisu propisivale ovakav način sticanja prava, mogućnost savjesnog sticanja ipak je proisticala iz pravne prirode zemljišne knjige i njene osnovne funkcije koju ona ima u pravnom prometu nekretnina. Upravo je to bilo dovoljno da se u određenim sudskim postupcima pruži pravna zaštita kasnijim sticateljima nekretnina, koji su se pouzdali u tačnost, odnosno potpunost zemljišnoknjižnih upisa.<sup>26</sup> Međutim, nekonzistentna rješenja ranijeg stvarnog prava u pogledu uknjižbe i njenog dejstva, te netačnost i nepotpunost zemljišnoknjižnog stanja nekretnina, koja je bila na nivou općepoznate činjenice, usloveli su pojavu korektivnog djelovanja sudova u procesu primjene prava i permanentnog negiranja načela povjerenja kao općeg načela zemljišnoknjižnog prava. Bez obzira na ova-

---

25 V. čl. 9. ZZK FBiH/RS

26 „Pošto u ovoj stvari postoji sukob pravnih osnova za sticanje svojine, vlasnik sporne parcele postao je onaj savjesni kupac koji je to svoje pravo prvi upisao u zemljišne knjige. Tuženi je spornu parcelu kupio od zemljišnoknjižnog vlasnika i tako je time, kao savjestan kupac postao vlasnik sporne parcele.“ (Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, GŽ. 304/72. od 18.05.1973., navedeno prema Stanković, O., Orlić, M. (1999.), *Stvarno pravo*, Pravni informator, Beograd, 538.) „U navedenoj pravnoj stvari treba posebno pažljivo vagati različite interese parničnih stranaka (jedna je strana, svakako, zaštita imovinskih interesa oštećenog bračnog druga, drugi je interes zaštita onoga koji je nepokretnost kupio s povjerenjem u zemljišnu knjigu); u sukobu propisa porodičnog prava i Zakona o zemljišnim knjigama prednost treba dati Zakonu o zemljišnim knjigama koji štiti efikasnost i sigurnost pravnog prometa kao pravopolitičku vrijednost većeg nivoa i značaja; da uz taj objektivni razlog u prilog odbijanja tužbenog zahtjeva tužiteljice (oštećenog supružnika) govori i jedan snažan subjektivni razlog: da je tužiteljica sama propustila u zemljišnoj knjizi upisati zajedničku svojinu i tako spriječiti raspolaganje drugog bračnog druga; da stranka (tužiteljica) koja zbog svoje lične neaktivnosti i nemara nije u zemljišnoj knjizi upisala pravo koje je mogla upisati, ne može izlučnom tužbom zahtijevati utvrđenje nedopuštenosti izvršenja na „njenom“ dijelu zajedničke imovine, a sve s obzirom na to što je treći postupio pošteno i što je svojinu stekao na jedan od načina predviđenih zakonom.“ (Odluka Vrhovnog suda Slovenije br. II Ips 253/00, navedeno prema Korać, V., „*Pouzdanje u katastar nepkretnosti i raspolaganje zajedničkom imovinom*“, Pravni život, br. 11/2009, Beograd, 654-655.)

kav pravni status, a uvažavajući dominantna pravna shvatanja izražena u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse, ipak se može zaključiti da su pravna pravila o zaštiti povjerenja, sadržana u odredbi člana 9. ZZK FBiH/RS, izraz radikalnog pokušaja zakonodavca da se na temelju boljih i kvalitetnijih rješenja obezbijedi adekvatna zakonska infrastruktura za uspostavu stabilne i funkcionalne zemljišne knjige.<sup>27</sup> Međutim, uspostavom legislativnog okvira u kojem je bilo moguće sticati, ukidati i ograničavati prava na nekretninama i bez njihove provedbe u zemljišne knjige, te izgradnjom naprijed navedenih pravnih postulata kao rezultantom ustaljenog višedecenijskog načina rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara, onemogućeno je ispunjavanje osnovne funkcije zemljišne knjige. Upravo zbog toga, pravna pravila o načelu povjerenja imaju izražajno radikalni karakter.

U nastavku rada izvršit ćemo kritičku analizu spornih zakonskih rješenja, a zatim ćemo iznijeti razloge zbog kojih je zakonodavac noveliranim rješenjima stvarnog prava redefinirao takva pravna pravila. Na temelju ovakvog pristupa ujedno ćemo zauzeti i konačan stav u pogledu izbora mjerodavnog prava u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama.

### 2.2.1. Predmet istraživanja kasnijeg sticatelja nekretnine

U prethodnim izlaganjima istakli smo da ranija jugoslovenska sudska praksa nije dopuštala sticanje stvarnih prava na temelju načela povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige. Široko postavljajući predmet

---

27 Nema sumnje da ovakvo rješenje afirmira zemljišnu knjigu i provedbu stečenih prava na nekretninama, o čemu svjedoče i pozitivna iskustva iz nekih evropskih zemalja, u kojima postoji bogata pravna tradicija poštivanja zemljišnoknjižnog pravnog prometa nekretnina, kao što je to npr. u njemačkom pravu. Međutim, bezprijekorno funkcioniranje zemljišnih knjiga u takvim pravnim sistemima omogućava безусловnu primjenu pravnih pravila o načelu povjerenja i ne zahtijeva njihovo modificiranje u odnosu na pravne činjenice koje egzistiraju kao vanknjižne. Upravo su nefunkcionalne zemljišne knjige osnovni razlog zbog kojeg nije moguće pristupiti безусловnoj primjeni načela povjerenja u našem pravu. Stiče se dojam da je naš zakonodavac, u trenutku usvajanja novog Zakona o zemljišnim knjigama, u potpunosti zanemario ovu činjenicu, što i ne treba da nas čudi, obzirom da su reformska rješenja zemljišnoknjižnog prava usvojena pod velikim pritiskom međunarodne zajednice, o čemu smo više govorili u našim prethodnim izlaganjima.





istraživanja kasnijeg sticatelja nekretnine (pored istraživanja zemljišnoknjižnog, postojala je obaveza istraživanja i posjedovnog pravnog stanja nekretnine),<sup>28</sup> sudovi su praktično onemogućili primjenu ovog načela. Da bi dopustio ovakav način sticanja prava, zakonodavac je reducirao predmet istraživanja kasnijeg sticatelja na način da je isključio obavezu istraživanja posjedovnog pravnog stanja nekretnine. Međutim, ocjenu savjesnog sticanja uslovio je sticateljevim nepoznavanjem posjedovnog stanja nekretnine i nepostojanjem grube nepažnje kao razlogom ovakvog nepoznavanja.<sup>29</sup> Zakonskim pozicioniranjem grube nepažnje kao jedinim oblikom nepažnje usljed koje je isključena mogućnost savjesnog sticanja, zakonodavac je u potpunosti afirmisao ovakav način sticanja prava i time se primakao pravnim standardima koji važe u njemačkom zemljišnoknjižnom pravu.<sup>30</sup> Međutim, ovakvo zakonsko rješenje nije prihvatljivo sa stanovišta stanja u kojem se nalaze naše zemljišne knjige. Veliki broj vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama zahtijeva znatno odgovorniji odnos kasnijih sticatelja prema ranije stečenim pravima, zbog čega se nepoznavanje posjedovnog stanja nekretnina ne može opravdati nepostojanjem grube nepažnje kao jedinog pravno relevantnog oblika nepažnje u takvim okolnostima. Zahtjevi pravde i ispravnog postupanja ne dopuštaju negiranje velikog broja vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama, pogotovo ukoliko se zna da su nekvalitetna i nekonzistentna rješenja ranijeg stvarnog prava detektirana kao osnovni uzrok pravne devastacije zemljišne knjige i njenih temeljnih načela, što opet zahtijeva znatno odgovorniji odnos i zakonodavca prema titularima takvih prava.

Stupanjem na snagu novih entitetskih zakona o stvarnim pravima ipak je otklonjen detektirani nedostatak zemljišnoknjižnog prava. O uporednopravnom prikazu navedenih rješenja više ćemo govoriti u dijelu u kojem je izvršena kritička analiza noveliranih rješenja stvarnog prava. Međutim, ovo je ujedno i najeklatantniji primjer da postojeći sukob određaba zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu ovog, ali i mnogih drugih prethodno detektiranih pitanja, nadilazi mogućnost jednostavnog pristupa u utvrđivanju ukupnog odnosa između navedenih materijalnopravnih

---

28 V. *supra*, 5.

29 V. čl. 9. st. 3. ZZK FBiH/RS

30 V. Baur, F. (1978.), *Lehrbuch des Sachenrechts*, München, 145, Baur, Stürner (2009.), *Sachenrecht*, C. H. Beck, München, 292. i dalje.

propisa, a pogotovo ne način da se izbor mjerodavnog prava vrši primjenom pravnih pravila *lex specialis*, odnosno *lex posterior*.

### 2.2.2. Građanskopravna zaštita vanknjižnih titulara

Na pravu vlasništva, kao najpotpunijem i najapsolutnijem stvarnom pravu na individualno određenoj pokretnoj ili nepokretnoj stvari, ujedno se temelji i najpotpunija pravna zaštita od protivpravnog uznemiravanja, odnosno od protivpravnog oduzimanja i zadržavanja posjeda stvari, što znači da vanknjižnim vlasnicima nekretnina pripada pravo na svetri vlasničke tužbe. Obzirom da se radi o tužbama sa stvarnopravnim karakterom, njihovo uspješno podnošenje nije ograničeno prekluzivnim rokovima. Pravo na isticanje reivindikacionog tužbenog zahtjeva pripada čak i samostalnom, odnosno samostalnom kvalifikovanom posjedniku nekretnine (pretpostavljenom vlasniku), koji nije ispunio sve zakonom propisane materijalne pretpostavke za vanknjižno sticanje prava, najčešće po osnovu redovne ili vanredne dosjelnosti. Pozivanje na pogrešan pravni osnov ne može biti razlog za odbacivanje tužbe, odnosno odbijanje tužbenog zahtjeva. U takvim okolnostima, sud je dužan pružiti pravnu zaštitu, bez obzira što tužitelj ne može dokazati vlasništvo na stvari čiji povrat posjeda zahtijeva. Obzirom da sud nije vezan pravnim osnovom tužbenog zahtjeva,<sup>31</sup> preusmjeravanjem rasprave u publicijansku parnicu sud će utvrditi da tužitelj, kao samostalni, odnosno kao samostalni kvalifikovani posjednik nekretnine, ima jače pravo na posjed stvari od tuženog posjednika i time riješiti ovakav pravni spor u njegovu korist.<sup>32</sup> Materijalno pravno ovlaštenje suda na ovakvo postupanje ogleđa se u činjenici da je u širem pravu vlasništva ujedno sadržano i jače pravo na posjed stvari. Važno je napomenuti da samostalni kvalifikovani posjednik uživa pravnu zaštitu čak i protiv svog prodavca, koji ima status stvarnog vlasnika nekretni-

31 V. čl. 53. st. 4. Zakona o parničnom postupku FBiH (u daljem tekstu ZPP FBiH), Službene novine Federacije BiH, br. 53/03, 73/05, 19/06. i Zakona o parničnom postupku RS (u daljem tekstu ZPP RS), Službeni glasnik Republike Srpske, br. 58/03, 85/03 i 74/05.

32 O kriterijima za utvrđivanje jačeg prava na posjed stvari v. više Mulabdić, S., Mutapčić, H., „Nova rješenja publicijanske tužbe prema Zakonu o stvarnim pravima i kritički osvrt na preuzeta rješenja iz Zakona o vlasničko-pravnim odnosima“, Domaća i strana sudska praksa, br. 82/2019, Privredna štampa, Sarajevo, 20-25.



ne. „U slučaju da otuđena nekretnina koja je bila u posjedu pretpostavljenog vlasnika ponovo dođe u posjed zemljišno-knjižnog otuđioca, onda se pretpostavljeni vlasnik prigovoru prava vlasništva može suprotstaviti isticanjem prigovora da je kupio i dobrovoljno dobio nekretninu u posjed upravo od zemljišno-knjižnog otuđioca, čime se prigovor prava vlasništva lišava učinka.“<sup>33</sup>

Istekom desetogodišnjeg roka dosjelog kupac konačno postaje stvarni vlasnik nekretnine, čime ujedno stiže i status aktivno legitimirane osobe na isticanje reivindikacionog tužbenog zahtjeva, odnosno mogućnost ostvarenja pravne zaštite u okvirima reivindikacione parnice. Međutim, ukoliko prodavac, kao goli knjižni posjednik, otuđi nekretninu u korist trećeg savjesnog lica, onda će u trenutku zemljišnoknjižnog prenosa prava takvo lice postati novi vlasnik nekretnine. Obzirom da na istoj stvari ne mogu istovremeno egzistirati dva isključiva vlasništva, u istom momentu prestaje vanknjižno vlasništvo neupisanog titulara, nakon čega on gubi pravo i na navedene oblike građanskopravne zaštite. Po uzoru na njemačko zemljišnoknjižno pravo, entitetski zakoni o zemljišnim knjigama ne predviđaju mogućnost uspješnog podizanja brisovne tužbe protiv kasnijeg savjesnog sticatelja, u čiju su korist već nastupili pravni učinci načela povjerenja u tačnost zemljišne knjige. Radikalan karakter pravnih pravila zemljišnoknjižnog prava, između ostalog, ogleda se i u nepostojanju takvog zakonskog rješenja. Bez obzira na pozitivne učinke načela povjerenja na proces usaglašavanja zemljišnoknjižnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina, a uzimajući u obzir naprijed navedene razloge koji su doprinijeli pravnoj devastaciji zemljišne knjige i njenih temeljnih načela, smatramo da se radi o očitom propustu zakonodavca, odnosno o njegovoj neupitnoj namjeri da se na temelju bezuvjetne primjene načela povjerenja obezbijedi odgovarajuća zakonska infrastruktura za uspostavu stabilne i funkcionalne javne evidencije nekretnina, pa čak i po cijenu gubitka velikog broja vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama. Obzirom da je noveliranim rješenjima stvarnog prava Republike Srpske otklonjen ovaj nedostatak, o čemu ćemo više govoriti u nastavku ovoga rada, te imajući u vidu postojeći sukob odredaba zemljišnoknjižnog i stvarnog prava na nivou ovog bosanskohercegovačkog entiteta, kao i potrebu utvrđivanja mjerodavnog prava po ovom, ali i po mnogim drugim pitanjima, potrebno

---

33 *Ibid.*, 14.

je podsjetiti da je i navedeni propust posljedica usvajanja zakona pod velikim pritiskom međunarodne zajednice, bez mogućnosti da se korektivno djeluje u cilju bilo kakvih izmjena i dopuna u postupku njihovih konačnih usvajanja u entitetskim zakonodavnim tijelima.<sup>34</sup>

### 2.2.3 Mogućnost provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu

Među sporna rješenja zemljišnoknjižnog prava spadaju i pravna pravila koja propisuju puno složeniju proceduru provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu, u odnosu na proceduru koja je predviđena odredbama novog stvarnog prava Republike Srpske.<sup>35</sup> Razloge takođe treba tražiti u namjeri zakonodavca da se načelo povjerenja stavi u prvi plan i da se time osigura potpuna pravna zaštita kasnijih sticatelja nekretnina.<sup>36</sup>

Važno je napomenuti da je postupak provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu propisan pravnim pravilima o zabilježbi kao posebnoj vrsti upisa, što znači da ovo pitanje nije uređeno odredbom člana 9. ZZK FBiH/RS, kojom se propisuje načelo povjerenja kao novi originarni način sticanja prava na nekretninama.<sup>37</sup> Obzirom da ova pravila imaju status općih pravnih pravila, njihova se primjena odnosi i na djelovanje pravnih učinaka načela povjerenja u tačnost zemljišne knjige. Prema navedenim pravilima, za provedbu zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu potrebna je prethodna saglasnost lica čije se pravo osporava.<sup>38</sup> U slučaju da takva saglasnost izostane, upis zabilježbe može se izdejstvovati tek na

34 V. <http://www.ohr.int/?p=50983>

35 Entitetski zakoni o stvarnim pravima nisu usaglašeni po ovom pitanju, o čemu ćemo više govoriti u nastavku ovoga rada.

36 Provedbom ove vrste upisa sprječava se mogućnost savjesnog sticanja na temelju načela povjerenja, jer niko ne može opravdati neznanje u pogledu činjenica koje su evidentirane u zemljišnoj knjizi. Da bi osigurao pravnu zaštitu kasnijih sticatelja nekretnina i time naglasio značaj provedbe neupisanih prava na nekretninama, zakonodavac je predvidio izuzetno složenu proceduru o provedbi zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu.

37 U pravnoj teoriji s pravom se kritikuje propust zakonodavca koji je u navedenoj odredbi nespretno upotrijebio termin „prigovor“ umjesto termina „zabilježba“. V. Weike, J., Tajić, L. (2005.), *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini*, Privredna štampa, Sarajevo, 44.

38 V. čl. 60. st. 2., a u vezi s čl. 41. ZZK FBiH/RS



osnovu pravosnažne sudske odluke, a u povodu tužbe oštećenog nositelja knjižnog prava.<sup>39</sup>

### 3. STICANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA PREMA NOVOM STVARNOM PRAVU

U periodu dugogodišnje izrade materijalnopравnih propisa iz materije stvarnih prava, očekivalo se da će zakonodavac slijediti reformska rješenja sadržana u novim entitetskim zakonima o zemljišnim knjigama i time doprinijeti ukupnoj harmonizaciji domaćih pravniх propisa s propisima karakterističnim za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama. Međutim, noveliranim rješenjima stvarnog prava značajno se odstupa od takvih rješenja, što može probuditi sumnju u stvarnu namjeru zakonodavca, a u konačnici kompromitirati i cjelokupan proces reforme zemljišnoknjižnog prava. Sukob odredaba zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu esencijalno važnih pitanja za proces reforme u ovoj oblasti iskoristili su zagovornici nekih novih tendencija, koji, pod plaštom uspostave stabilne i funkcionalne javne evidencije nekretnina, nastoje afirmirati potpuno novi i radikalno drugačiji model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama. U cilju rasvjetljavanja ovog problema i zauzimanja konačnog ispravnog stava u pogledu iskazane namjere zakonodavca, u nastavku ovoga rada izvršit ćemo kritičku analizu spornih rješenja novog stvarnog prava, te utvrditi njihovu vrijednost za ukupan proces reforme zemljišnoknjižnog prava. Na temelju takve analize ujedno ćemo utvrditi odnos između zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu detektiranih pitanja, a u konačnici zauzeti stav i u pogledu izbora mjero-davnog prava u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama.

#### 3.1. Pravna pravila o deklarativnom dejstvu upisa

Uvažavajući bogatu pravnu tradiciju u materiji sticanja prava na nekretninama, te sagledavanjem praktičnih problema i poteškoća u procesu implementacije pravniх pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu, zakonodavac je ponovno propisao deklarativno dejstvo upisa za prava kod kojih je pravni osnov njihova sticanja zakon, odnosno odluka

39 V. čl. 60. st. 3. i 4. ZZK FBiH/RS

nadležnog državnog organa.<sup>40</sup> Problematičnost navedenih zakonskih rješenja može se posmatrati s nekoliko različitih aspekata. Neusaglašenost odredaba zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu ovako važnog pitanja može imati negativan uticaj na prijeko potrebnu sigurnost u pravnom prometovanju nekretninama, što može dodatno usložniti cjelokupan proces reforme zemljišnoknjižnog prava. Pravna pravila koja predviđaju mogućnost vanknjižnog sticanja prava na nekretninama nisu u duhu započetog procesa reformi, niti su svojstvena pravnim sistemima u kojima se baštini zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama. Ovakva rješenja takođe su generirala pojavu različitih pravnih shvatanja u domenu pravne teorije,<sup>41</sup> što može rezultirati i pojavom neujednačenog postupanja u primjeni prava, jer bi sudovi primjenom pravnih pravila *lex specialis*, odnosno *lex posterior*, mogli dati prednost jednom, odnosno drugom materijalnom propisu. I na kraju, propisivanjem deklarativnog dejstva upisa zakonodavac se na izvjestan način vratio na pozicije ranijeg stvarnog prava, odnosno na rješenja koja su detektirana kao osnovni uzrok pravne devastacije zemljišne knjige i njenih temeljnih načela, što u konačnici može kompromitirati cjelokupan proces reforme zemljišnoknjižnog prava i dodatno ohrabriti zagovornike nekih novih politika u oblasti javne evidencije nekretnina. Međutim, na primjeru zakonske pozicije načela povjerenja i njegove ukupne uloge i značaja u novom stvarnom pravu zasniva se suštinska razlika između ranije i nove zakonske definicije načela upisa, o čemu ćemo više govoriti u nastavku ovoga rada.

---

40 V. čl. 55. st. 1., čl. 151. st. 2., čl. 152. st. 2., čl. 204. st. 3., čl. 279. st. 3. i čl. 307. st. 2. ZSP FBiH/RS

41 V. Mulabdić, S., „*Derivativni način sticanja prava vlasništva na nekretnini*“, Domaća i strana sudska praksa, br. 78/2018, Privredna štampa, Sarajevo, 9, Mulabdić, S., „*Stjecanje prava vlasništva dosjelošću s posebnim osvrtom na rješenja Zakona o zemljišnim knjigama*“, Pravna misao, Sarajevo, br. 7-8, 71-72, Povelakić, M., „*Novo stvarno pravo Republike Srpske*“, Nova pravna revija, Sarajevo, br. 1-2/2010, 16, Babić, I. et al. (2014.), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, Privredna štampa, Sarajevo, 2014, 268, Babić, I. et al. (2011.), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske*, Privredna štampa, Sarajevo, 242-243, Weike, J., Tajić, L. (2005.), *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini*, Privredna štampa, Sarajevo, 37.



## 3.2. Pravna pravila o zaštiti povjerenja

Kao dio nekonzistentnih rješenja novog stvarnog prava, pravna pravila o zaštiti povjerenja pozicionirana su kao integrativni dio pravnih pravila o deklarativnom dejstvu upisa, čime je uspostavljena neraskidiva veza između dva temeljna načela zemljišnoknjižnog prava. Neusaglašenost odredaba zemljišnoknjižnog i stvarnog prava ogleda se u definiranom stepenu odgovornosti kasnijeg sticatelja prema posjedovnom pravnom stanju nekretnine, te u propisanoj proceduri provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu.

### 3.2.1. Predmet istraživanja kasnijeg sticatelja nekretnine

Zajedničko zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu je to što zahtijevaju ispitivanje zemljišnoknjižnog i nepoznavanje posjedovnog stanja nekretnine, što znači da se istraživanje vanknjižnih pravnih činjenica ne smatra više uvjetom savjesnosti.<sup>42</sup> Međutim, za razliku od zemljišnoknjižnog prava koje isključuje mogućnost savjesnog sticanja samo u slučaju kada je nepoznavanje posjedovnog pravnog stanja nekretnine posljedica sticateljeve grube nepažnje,<sup>43</sup> prema novom stvarnom pravu čak je i sumnja dovoljna da bi se takva mogućnost u potpunosti isključila.<sup>44</sup> Prema tome, ukoliko se u odgovarajućem sudskom postupku utvrdi da je kasniji sticatelj, s obzirom na okolnosti u kojima je uspostavljen obligacionopravni odnos, imao dovoljno razloga da posumnja u tačnost, odnosno potpunost zemljišne knjige, onda će njegovo upisano pravo biti brisano zbog nesavjesnog sticanja.<sup>45</sup> Razloge propisivanja znatno odgovornijeg odnosa prema vanknjižnim pravnim činjenicama treba tražiti u trenutnom stanju u kojem se nalaze zemljišne knjige, odnosno u općepoznatoj činjenici da su zemljišne knjige često netačne i nepotpune. Zahtjevi pravde i ispravnog postupanja, te duboko ukorijenjeni pravni postulati, kao sastavni dio naše bogate pravne tradicije u načinu rješavanja pravnih sporova između

42 V. čl. 9. ZZK FBiH/RS i čl. 55. ZSP FBiH/RS

43 V. čl. 9. st. 2. ZZK FBiH/RS

44 V. čl. 55. st. 2. ZSP FBiH/RS

45 O razlikama između navedenih materijalnopравnih propisa v. više Mulabdić, S., Mutapčić, H., „Dobrovoljno opterećenje prava vlasništva na nekretnini tuđim stvarnim pravom“, Domaća i strana sudska praksa, br. 83/2020, Privredna štampa, Sarajevo, 9.



knjižnih i vanknjižnih titulara, ne dopuštaju negiranje velikog broja vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama, pogotovo ukoliko se zna da su nekvalitetna i nekonzistentna rješenja, sadržana u odredbama ranijeg stvarnog prava, detektirana kao osnovni uzrok pravne devastacije zemljišne knjige i njenih temeljnih načela, što opet zahtijeva i odgovorniji odnos zakonodavca prema titularima takvih prava. Upravo u tome treba tražiti razloge zbog kojih je zakonodavac ponovno propisao delarativno dejstvo upisa, jer je zaštita povjerenja daleko slabija ukoliko raniji sticatelji umjesto statusa samostalnih, odnosno samostalnih kvalifikovanih posjednika, imaju status vanknjižnih vlasnika nekretnina. Da se ne radi o napuštanju načela povjerenja, a samim time i započetog procesa reforme zemljišnoknjižnog prava, već o izradi adekvatnog legislativnog okvira, u kojem je moguće implementirati ovakva pravna pravila, jasno se može zaključiti iz sadržaja odredaba novog stvarnog prava, kojima se definira neraskidiva veza između ovog načela i načela upisa kao dva temeljna načela u oblasti javne evidencije nekretnina. O značaju pomenute veze i o ukupnoj ulozi načela povjerenja u novom stvarnom pravu, više ćemo govoriti u dijelu u kojem su prezentirane prednosti ovakvog zakonskog rješenja.

### 3.2.2. Mogućnost provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu

U prethodnim izlaganjima istakli smo da entitetski zakoni o zemljišnim knjigama i Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske ne predviđaju jedinstvena rješenja u pogledu zakonom predviđene mogućnosti provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu. Neujednačenost zakonskih rješenja može se posmatrati s nekoliko različitih aspekata. Za razliku od zemljišnoknjižnog prava, prema kojem je mogućnost provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu uređena na nivou općih pravnih pravila koja tretiraju zabilježbu kao posebnu vrstu upisa, u stvarnom pravu Republike Srpske ovo pitanje regulirano je pravnim pravilima o brisovnoj tužbi, kao integrativnim dijelom pravnih pravila kojima se propisuje načelo povjerenja kao novi originarni način sticanja prava. Razlika se ogleda i u tome što stvarno pravo Republike Srpske predviđa mogućnost uspješnog podnošenja brisovne tužbe i u slučaju kada su u korist kasnijeg savjesnog sticatelja nekretnine nastupili pravni učinci načela povjerenja u



tačnost zemljišne knjige.<sup>46</sup> Razlika se takođe ogleda i u tome što ZSP RS ne predviđa saglasnost upisane osobe kao pretpostavku provedbe ove vrste upisa, što znači da odredbe stvarnog prava propisuju puno jednostavniju proceduru provedbe pravnih činjenica kojima se sprečava djelovanje pravnih učinaka načela povjerenja u korist trećih lica kao potencijalnih sticatelja iste nekretnine.<sup>47</sup> Ovakva zakonska rješenja izraz su odgovornijeg odnosa zakonodavca prema vanknjižnim titularima nekretnina, što znači da je stvarno pravo Republike Srpske, u ovom dijelu, kreirano u duhu dominantnih pravnih shvatanja izraženih u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse. Ovakva zakonska rješenja ujedno su i najeklatantniji primjer evidentnog uticaja ranije legislativne prakse u materiji sticanja prava na nekretninama, što ne treba negativno cijeniti. Samo na temelju modificiranih rješenja, koja su u skladu s našom bogatom pravnom tradicijom u načinu rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara, uz istovremeno uvažavanje osnovnih razloga koji su doprinijeli pravnoj devastaciji zemljišne knjige i njenih temeljnih načela, moguće je osigurati adekvatnu zakonsku infrastrukturu za uspostavu stabilne i funkcionalne javne evidencije nekretnina.

### 3.3. Pravna pravila stvarnog prava kao konačno rješenje problema: razlozi i prednosti

Na temelju izvršene analize i ostvarenih rezultata u pogledu predmeta istraživanja ovoga rada, može se zaključiti da je zakonodavac, rukovodeći se temeljnim vrijednostima na kojima je zasnovan naš pravni sistem, a sagledavanjem praktičnih problema i poteškoća na koje su sudovi nailazili u procesu primjene prava, derogirao pravna pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu, te propisao dužnost odgovornijeg odnosa kasnijeg sticatelja prema posjedovnom pravnom stanju nekretnine. Pored

---

46 V. čl. 56. st. 3. ZSP RS. Zakon o stvarnim pravima FBiH ne predviđa mogućnost uspješnog podnošenja brisovne tužbe protiv savjesnog sticatelja nekretnine. Obzirom da se ova tužba može koristiti samo protiv nesavjesnog sticatelja, te protiv osobe čijim je upisom oštećeno pravo tužitelja kao knjižnog prethodnika (v. čl. 56. st. 3. ZSP FBiH), onda se u takvim okolnostima trebaju primijeniti opća pravna pravila zemljišnoknjižnog prava koja tretiraju zabilježbu kao posebnu vrstu upisa.

47 *Ibid.*

naprijed navedenih razloga, ovakav zaključak temelji se i na ulozi i značaju koju ima načelo povjerenja u novom stvarnom pravu, te na ukupnoj višedecenijskoj poziciji stvarnog prava u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama.

Za razliku od zemljišnoknjižnog prava, u kojem je zaštita povjerenja normirana tek s nekoliko zakonskih odredaba, kreiranih po uzoru na rješenja njemačkog zemljišnoknjižnog prava, u novom stvarnom pravu ona je, kao integrativni dio pravnih pravila o deklarativnom dejstvu upisa, normirana s mnogo više zakonskih odredaba.<sup>48</sup> Predviđajući mogućnost vanknjižnog sticanja prava na osnovu zakona, odnosno na osnovu odluke nadležnog državnog organa, zakonodavac je istovremeno predvidio i mogućnost gubitka takvih prava u slučaju eventualnog djelovanja pravnih učinaka načela povjerenja u korist trećih savjesnih sticatelja. Propisivanjem značajno drugačije funkcije uknjižbe (zaštita stečenog prava), zakonodavac je naglasio značaj provedbe vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama i time uspostavio neraskidivu vezu između dva temeljna načela zemljišnoknjižnog prava. Na takav način izvršena je redefinicija radikalnih rješenja zemljišnoknjižnog prava, a cjelokupan proces reforme prilagođen je trenutnom stanju u kojem se nalaze naše zemljišne knjige. Transformacijom pravnih pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu u pravna pravila „o sankciji zbog neupisa“ s jedne strane, te propisivanjem puno odgovornijeg odnosa kasnijeg sticatelja nekretnine prema vanknjižnim pravnim činjenicama s druge strane, osigurane su ključne pretpostavke za uspješno funkcioniranje zemljišne knjige, a ujedno je uspostavljen i adekvatan legislativni okvir za rješavanje pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara. Motiviranjem vanknjižnih titulara da pod prijetnjom gubitka prava zatraže provedbu svojih neupisanih prava ujedno se ostvaruje i osnovna intencija zakonodavca, a to je sređivanje i ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina.

Gore izvedeni zaključci takođe se temelje i na ukupnoj višedecenijskoj ulozi stvarnog prava u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama. Za razliku od ranijeg stvarnog prava, koje je dopuštalo sticanje prava

---

48 V. čl. 43. st. 2., 47. st. 2. tač. 2., 52. st. 2., 55. st. 1., 56. st. 1. i 2., 57., 202., 208., 211., 230. st. 4., 271., 279. st. 4. i 306. st. 5. ZSP FBiH i čl. 43. st. 2., 47. st. 2. tač. 2., 52. st. 2., 55. st. 1., 56. st. 1. i 2., 190., 196., 199., 218. st. 4., 259., 267. st. 4. i 294. st. 5. ZSP RS



vlasništva od nevlasnika samo na pokretnim stvarima,<sup>49</sup> prema novom stvarnom pravu takva mogućnost proširena je i na nepokretne stvari, što je izraz najradikalnijeg prekida s dosažanjom legislativnom praksom još od perioda bivše Jugoslavije. Iako se odredbama novog zemljišnoknjižnog prava po prvi put uvodi ovakav način sticanja prava, bar zbog načina na koji je interpretirana pravna priroda zemljišne knjige i njena osnovna funkcija u pravnom prometovanju nekretninama (da stvara privid prava u situaciji kada zemljišnoknjižno stanje nekretnine ne odgovara njenom posjedovnom pravnom stanju), razloge višedecenijskog negiranja načela povjerenja ipak treba tražiti u odredbama ranijeg stvarnog prava. Zakonom predviđena mogućnost vanknjižnog sticanja prava na nekretninama s jedne strane, te reducirana mogućnost savjesnog sticanja vlasništva od nevlasnika samo na pokretnim stvarima s druge strane, generirala je pojavu značajne diskrepance između knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina, što je u konačnici uslovalo i pojavu korektivnog djelovanja sudova u procesu primjene prava na način kako smo to objasnili u našim prethodnim izlaganjima. Obzirom da se zaštita povjerenja temelji na općim načelima zemljišnoknjižnog prava, pravna pravila novog zemljišnoknjižnog prava samo su potvrdila ono što svakako proizilazi iz pravne prirode zemljišne knjige i njene osnovne funkcije u pravnom prometovanju nekretninama. Međutim, pravna pravila o zaštiti povjerenja, sadržana u odredbama novog stvarnog prava, pogotovo zbog načina na koji su ona pozicionirana u odnosu na pravna pravila koja propisuju uknjižbu i njeno deklarativno dejstvo, predstavljaju najznačajniji iskorak zakonodavca u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama. Upravo u tome se i ogleda suštinska razlika između novog zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u Bosni i Hercegovini, što je od esencijalnog značaja za ispravno razumijevanje osnovne intencije zakonodavca i za izbor mjerodavnog prava u pogledu svih detektiranih pitanja u ovom radu. Za očekivati je da će ovakav pristup doprinijeti unifikaciji pravnih shvatanja u ovoj oblasti, a samim time i prijeko potrebnj sigurnosti u pravnom prometovanju nekretninama.

---

49 V. čl. 31. ZOSPO i čl. 36. ZOVO

## ZAKLJUČAK

Stupanjem na snagu novih entitetskih zakona o stvarnim pravima prestala su da važe pravna pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu, te pravna pravila koja su propisivala složeniju proceduru provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu. Propisivanjem deklarativnog dejstva upisa s jedne strane, te uspostavom neraskidive veze između načela upisa i načela povjerenja s druge strane, zakonodavac je postavio dužnost odgovornijeg odnosa vanknjižnih titulara prema njihovim neupisanim pravima, a ujedno je i prilagodio pravna pravila o zaštiti povjerenja trenutnom stanju u kojem se nalaze naše zemljišne knjige, što ne treba negativno cijeliti. Preuzimanjem odgovornosti za postojeći nesklad između zemljišnoknjižnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina, prije svega zbog uspostave višedecenijskog legislativnog okvira u kojem su prava na nekretninama sticana, ukidana i ograničavana i bez provedbe odgovarajuće vrste upisa u zemljišnim knjigama, što je rezultiralo inertnim odnosom vanknjižnih titulara prema njihovim stečenim pravima i stvaranjem sve većeg broja izuzetaka od načela upisa i načela povjerenja, zakonodavac je izvršio redefiniciju radikalnih rješenja zemljišnoknjižnog prava i na izvjestan način uvažio našu bogatu pravnu tradiciju u načinu rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara. Na takav način zakonodavac je potvrdio svoju opredijeljenost započetom procesu reforme zemljišnoknjižnog prava, čime je ujedno zauzeo stav i po pitanju nekih novih tendencija u ovoj oblasti, koje, pod plaštom reforme, nastoje implementirati potpuno novi i radikalno drugačiji koncept javne evidencije nekretnina, nepoznat demokratski i pravno uređenim društvenim zajednicama, prije svega zbog zadiranja u pravo vlasništva kao ustavnu kategoriju i neprikosnovenu pravnu i civilizacijsku vrijednost, a sve u cilju uspostave potpuno drugačije demografske strukture Bosne i Hercegovine.

U pogledu predmeta istraživanja kasnijeg sticatelja nekretnine odredbe zemljišnoknjižnog i stvarnog prava predviđaju jedinstveno rješenje, jer oba materijalnopravna propisa isključuju obavezu istraživanja vanknjižnih pravnih činjenica, što predstavlja nužni iskorak u propisivanju zaštite povjerenja kao novog originarnog načina sticanja stvarnih prava na nekretninama. Međutim, odredbe stvarnog prava propisuju puno odgovorniji odnos kasnijeg sticatelja prema posjedovnom pravnom stanju nekretnine, što je izraz, prije svega, odgovornijeg odnosa zakonodavca prema trenutnom



stanju u kojem se nalaze naše zemljišne knjige. Samo na temelju boljih i kvalitetnijih zakonskih rješenja, što nužno uključuje i modifikaciju pravnih pravila karakterističnih za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, moguće je obezbijediti adekvatnu zakonsku infrastrukturu za uspostavu stabilne i funkcionalne zemljišne knjige, što i jeste osnovna intencija zakonodavca. Polazeći od ovakve intencije, te uvažavajući integracioni proces naše zemlje u evropsku zajednicu zemalja, u kojem se očekuje implementacija rješenja karakterističnih upravo za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, rasvijetlili smo sve nejasnoće u pogledu anahronih rješenja zemljišnoknjižnog i stvarnog prava, te smo ukazali na razloge zbog kojih je zakonodavac izvršio redefiniciju radikalnih rješenja zemljišnoknjižnog prava i na izvjestan način uvažio dominantna pravna shvatanja izražena u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse. Prema tome, izuzetno složen legislativni okvir, u kojem se provodi reforma zemljišnoknjižnog prava i ujedno odlučuje o jednom od najosjetljivijih pitanja u pravnom sistemu Bosne i Hercegovine, te utvrđena odgovornost zakonodavca za veliki broj vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama, zahtijevaju upravo ovakav pristup, što je ujedno i jedini ispravan način kritičke analize ovog problema.

Sagledavanjem ovog problema s doktrinarnog aspekta i uočavanjem problema i poteškoća u primjeni prava, te utvrđivanjem vrijednosti i ispravnosti noveliranih rješenja stvarnog prava za ukupan proces reforme zemljišnoknjižnog prava, ujedno smo utvrdili odnos između zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu naprijed detektiranih pitanja, a sve u cilju izbora mjerodavnog prava u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama. Za očekivati je da će ovakav pristup doprinijeti unifikaciji pravnih shvatanja u ovoj oblasti, a samim time i prijeko potrebnoj sigurnosti u pravnom prometovanju nekretninama, što je od esencijalnog značaja za uspješno okončanje aktuelnog procesa reforme zemljišnoknjižnog prava. Na takav način spriječit će se eventualna pojava različitih i neujednačenih shvatanja u primjeni prava, jer bi sudovi primjenom pravnih pravila *lex specialis*, odnosno *lex posterior*, mogli dati prednost jednom, odnosno drugom materijalnom pravnom propisu. I na kraju, ukazivanjem na ukupnu višedecenijsku poziciju stvarnog prava u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama i prezentiranjem pravnih pravila o zaštiti povjerenja kao integrativnog dijela pravnih pravila o uknjižbi i njenom deklarativnom dejstvu, konačno smo otklonili sve dileme u pogledu izbora mjerodavnog prava i time preduprijedili pojavu neujednačenog postupanja u primjeni prava.

## LITERATURA

1. Babić, I. et al. (2011.), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske*, Privredna štampa, Sarajevo, 242-243.
2. Babić, I. et al. (2014.), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, Privredna štampa, Sarajevo, 2014, 268.
3. Baur, F. (1978.), *Lehrbuch des Sachenrechts*, München, 145.
4. Baur, Stürner (2009.), *Sachenrecht*, C. H. Beck, München, 292. i dalje.
5. Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 4/87, 15.
6. Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 3/91, 19.
7. Blagojević, B., Krulj, V. (1980.), *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, Beograd, 109.
8. Kohler, J. (2013.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, C. H. Beck, München, 104. i dalje.
9. Korać, V., „Pouzdanje u katastar nepkretnosti i raspolaganje zajedničkom imovinom“, *Pravni život*, br. 11/2009, Beograd, 654-655.
10. Medić, D. (2018.), *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Panevropski Aperion Univerzitet, Banja Luka, 75-76.
11. Medić, D., Tajić, H. (2008.), *Sudska praksa iz stvarnog prava*, Privredna štampa, Sarajevo, 187.
12. Mulabdić, S., „Derivativni način sticanja prava vlasništva na nekretnini“, *Domaća i strana sudska praksa*, br. 78/2018, Privredna štampa, Sarajevo, 9.
13. Mulabdić, S., „Sticanje prava vlasništva na nekretnini polazeći od načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige“, *Pravna misao*, Sarajevo, br. 7-8/2007, 33.
14. Mulabdić, S., „Stjecanje prava vlasništva dosjelošću s posebnim osvrtnom na rješenja Zakona o zemljišnim knjigama“, *Pravna misao*, Sarajevo, br. 7-8, 71-72.
15. Mulabdić, S., Mutapčić, H., „Dobrovoljno opterećenje prava vlasništva na nekretnini tuđim stvarnim pravom“, *Domaća i strana sudska praksa*, br. 83/2020, Privredna štampa, Sarajevo, 9.





16. Mulabdić, S., Mutapčić, H., „Nova rješenja publicijanske tužbe prema Zakonu o stvarnim pravima i kritički osvrt na preuzeta rješenja iz Zakona o vlasničko-pravnim odnosima“, Domaća i strana sudska praksa, br. 82/2019, Privredna štampa, Sarajevo, 20-25.
17. Mutapčić, H. (2017.), *Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu*, Grin, Gračanica, 10-11.
18. Orlić, M., „Savesnost pri sticanju nepokretnosti“, *Pravni život*, 2/1980, 74.
19. Powlakić, M., „Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH“, *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu*, LIII/2010, 326.
20. Powlakić, M., „Novo stvarno pravo Republike Srpske“, *Nova pravna revija*, Sarajevo, br. 1-2/2010, 16.
21. Stamenković, D. (1991.), *Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti*, Savremena administracija, Beograd, 59.
22. Stanković, O., Orlić, M. (1999.), *Stvarno pravo*, *Pravni informator*, Beograd, 538.
23. Stanković, O., Orlić, M. (2001.), *Stvarno pravo*, Nomos, Beograd, 339.
24. Vuković, S. (2003.), *Sudska praksa iz svojinskopravnih odnosa*, Poslovni biro, Beograd, 257.
25. Weike, J., Tajić, L. (2005.), *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini*, Privredna štampa, Sarajevo, 44.
26. Weike, J., Tajić, L. (2005.), *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini*, Privredna štampa, Sarajevo, 37.
27. Zbirka sudskih odluka, Knjiga I, Sveska I, Beograd, 1976. godina, Odluka br. 26.

## LEGISLATIVA

1. Medželle i ahkjami šerije (Otomanski građanski zakonik), Sarajevo, 1906.
2. Zakon o katastru i premjeru nekretnina SRBiH, Službeni list SRBiH br. 22/84, 12/87, 26/90 i Službeni list RBiH br. 4/93 i 13/94.

3. Zakon o parničnom postupku FBiH, Službene novine Federacije BiH, br. 53/03, 73/05, 19/06.
4. Zakon o parničnom postupku RS, Službeni glasnik Republike Srpske, br. 58/03, 85/03 i 74/05.
5. Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske, Službeni glasnik Republike Srpske br. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18 i 95/19.
6. Zakon o stvarnim pravima FBiH, Službene novine FBiH br. 66/13, 100/13 i 32/19.
7. Zakon o stvarnim pravima RS, Službeni glasnik RS br. 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 i 107/19.
8. Zakon o svojinsko pravnim odnosima, Službeni list SFRJ br. 6/1980.
9. Zakon o vlasničko pravnim odnosima, Službene novine FBiH br. 6/98 i 29/03.
10. Zakon o zemljišnim knjigama FBiH, Službene novine FBiH br. 58/2002, 19/03 i 54/04.
11. Zakon o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije, Službene novine Kraljevine Jugoslavije br. 146 – LIII od 1. jula 1930. i br. 281 XC od 1. decembra 1931. godine.
12. Zakon o zemljišnim knjigama RS, Službeni glasnik RS br. 74/02, 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08.

## INTERNET IZVORI

1. <http://www.ohr.int/?p=50983>



## INTENTIONS OF THE LEGISLATOR IN THE MATTER OF ACQUIRING RIGHTS IN REM IN IMMOVABLE PROPERTY

Hamid Mutapčić, PhD, Associate Professor

Faculty of Law, University of Tuzla

e-mail: hamid.123@gmail.com

Jasmina Jahić

Faculty of Law, University of Tuzla

Amra Šehić

Faculty of Law, University of Tuzla

Lejla Jahić

Faculty of Law, University of Tuzla

### SUMMARY

*Inconsistent solutions of land registry and rights in rem in the matter of acquiring rights in rem in immovable property, are one of the most sensitive questions in the current process of land registry law reform. In addition to legal transactions with real estate insecurities, such solutions can lead to unequal treatment in the application of the law, because by applying the legal rules *lex specialis*, or *lex posterior*, the courts could give priority to one or another substantive legal regulation. In order to choose the applicable law, the paper performs a critical analysis of the disputed legal solutions, also, the value and correctness of the disputed legal solutions for the entire reform process have been determined and the reasons for redefining the legal rules of land registry law are presented. For the same purpose, an analysis of the dominant legal understandings expressed in the period of the former Yugoslav court practice was performed, which had a strong influence on the creation of legal solutions contained in the provisions of the new property law.*

**Key words:** *Principle of enrolment, The principle of trust, The matter of investigating later acquirer of the property, Record of incorrect land registry entry, Land registry law reform*