



ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE NEKRETNINA U BOSNI I HERCEGOVINI I MOGUĆI PRAVCI REFORME

Pregledni naučni rad

UDK: 347.235(497.6)

DOI 10.51558/2712-1178.2021.7.2.7

Dr. sc. Hamid Mutapčić, vanr. prof.

Pravni fakultet Univerziteta u Tuzli

e-mail: hamid.mutapcic123@gmail.com

Mahir Đapo

student četvrte godine Pravnog fakulteta Univerziteta u Tuzli

Benjamin Muminović

student četvrte godine Pravnog fakulteta Univerziteta u Tuzli

SAŽETAK

U posljednjih nekoliko decenija zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini ne odslikavaju realno stanje u pogledu zasnovanih prava na nekretninama. Nekonzistenta rješenja ranijeg stvarnog prava i inertan odnos vanknjižnih titulara prema stečenim pravima na nekretninama izdvajaju se kao osnovni uzroci netačnog i nepotpunog zemljišnoknjižnog stanja nekretnina. U radu se problematizira sukob odredaba zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu najznačajnijih reformskih rješenja, te se ukazuje na značaj ispravnog razumijevanja noveliranih rješenja stvarnog prava, kao jedinog mogućeg načina reforme u oblasti javne evidencije nekretnina, što je ujedno i izraz odgovornijeg odnosa zakonodavca prema vanknjižnim titularima nekretnina. U radu se takođe ukazuje i na neke nove tendencije u procesu reforme zemljišnoknjižnog prava, koje imaju za cilj uspostavu potpuno novog i radikalno drugačijeg koncepta javne evidencije nekretnina i prava na nekretninama.

Ključne riječi: Reforma zemljišnoknjižnog prava, Uknjižba, Načelo povjerenja, Faktičko stanje nekretnina, Pravo vlasništva

UVOD

Savremeni pravni promet nekretnina skoro je nezamisliv bez tačnog i potpunog javnog registra nekretnina. Kao ključni generator ukupnog privrednog razvoja svake zemlje, javni registar nekretnina treba da odslikava realno stanje u pogledu zasnovanih prava na nekretninama i na takav način osigura zaštitu povjerenja trećih savjesnih sticatelja. Značajna diskrepanca između zemljišnoknjižnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina duži vremenski period je onemogućavala ovakav način sticanja prava, što je u konačnici doveo do potpunog napuštanja zemljišnoknjižnog pravnog prometa i do općeg nepovjerenja u sadržaj javnih registara. U radu su detektirani osnovni uzroci nesređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnina, pri čemu je posebna pažnja posvećena nekonzistentnoj zakonskoj regulativi, sadržanoj u odredbama ranijeg stvarnog prava, koja je dopuštala vanknjižno zasnivanje prava vlasništva i ostalih ograničenih stvarnih prava na nekretninama.¹ Propisivanjem deklarativnog dejstva upisa zakonodavac je odstupio od temeljnih načela zemljišnoknjižnog prava i time demotivisao samostalne posjednike nekretnina da zahtijevaju provedbu svojih neupisanih prava u odgovarajuće javne registre. Apostrofirajući navedenu ulogu zakonodavca u procesu pravne devastacije zemljišne knjige i njenih temeljnih načela, u radu se ukazuje na značaj konzistentne legislativne politike u tom pogledu, prije svega zbog prirodne veze koja postoji između načela upisa i načela povjerenja s jedne strane, te zbog nemogućnosti dosljedne primjene pravnih pravila o zaštiti povjerenja s druge strane, ali i zbog utvrđene obaveze odgovornijeg odnosa zakonodavca prema titularima vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama. Navedeni pristup esencijalno je važan za proces izbora mjerodavnog prava u pogledu najznačajnijih reformskih rješenja, a samim time i za proces kvalitativne ocjene noveliranih rješenja stvarnog prava, kojima su redefinirana i modificirana radikalna rješenja, sadržana u odredbama novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama,² što je jedan od

1 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.

2 Zakon o zemljišnim knjigama FBiH (u daljem tekstu ZZK FBiH),



problema istraživanja ovoga rada. Utvrđujući odnos između zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu pravnih pravila o uknjižbi i njenom dejstvu, te u pogledu pravnih pravila o zaštiti povjerenja, kao novom originarnom načinu sticanja prava, ukazali smo na osnovne razloge zbog kojih je zakonodavac izvršio navedenu redefiniciju, a ujedno smo zauzeli stav i po pitanju njegove opredijeljenosti za aktuelni proces reforme u ovoj oblasti. Da se ne radi o napuštanju ovog izuzetno važnog procesa, od čijeg uspješnog okončanja zavisi i ukupni integracioni proces naše zemlje u evropsku zajednicu zemalja, već o izradi odgovarajućeg legislativnog okvira, u kojem je moguće osigurati provedbu reformskih rješenja, jasno se može zaključiti iz sadržaja odredaba novog stvarnog prava, kojima se propisuje neraspidiva veza između načela upisa i načela povjerenja, kao dva temeljna načela u oblasti javne evidencije nekretnina, što je takođe jedan od problema istraživanja ovoga rada.

Za očekivati je da će ovakav pristup, pored zauzimanja konačnog vrijednosnog stava u pogledu dva dijametralno različita pristupa u procesu reforme zemljišnoknjižnog prava, doprinijeti i unifikaciji pravnih shvatanja u pravnoj teoriji, jer su neusaglašena rješenja zemljišnoknjižnog i stvarnog prava po pitanju uknjižbe i njenog dejstva generirala pojavu različitih shvatanja u pogledu izbora mjerodavnog prava.³ Na takav način spriječit će se eventualna pojava različitih

Službene novine FBiH br. 58/2002, 19/03 i 54/04 i Zakon o zemljišnim knjigama RS (u daljem tekstu ZZK RS), Službeni glasnik RS br. 74/02, 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08.

³ V. Babić, I. et al. (2014.), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, Privredna štampa, Sarajevo, 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, 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, br. 7-8/2006, Sarajevo, 71-72, Povlakić, M., „*Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH*“, Nova pravna revija, br. 1/2014, Njemačka fondacija za međunarodnu pravnu saradnju – IRZ Stiftung, Sarajevo, 44, Povlakić, M., „*Novo stvarno pravo Republike*

pravnih shvatanja u primjeni prava, jer bi sudovi primjenom pravnih pravila *lex specialis*, odnosno *lex posterior*, mogli dati prednost jednom, odnosno drugom materijalnopravnom propisu. Takođe, za očekivati je da će ovakav pristup doprinijeti boljem razumijevanju osnovnih intencija zakonodavca u materiji sticanja prava na nekretninama, što bi u konačnici moglo doprinijeti i zauzimanju konačnog ispravnog stava u vezi s dva dijаметрално različita pristupa u aktuelnom procesu reforme zemljišnoknjižnog prava.

Stupanjem na snagu Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske,⁴ na prostoru ovog bosanskohercegovačkog entiteta aktualiziran je potpuno novi i radikalno drugačiji koncept javnog evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama. Radikalni karakter ovog koncepta proizilazi isključivo iz načina na koji se potiskuje postojeći zemljišnoknjižni model, te iz ciljeva koji se nastoje ostvariti njegovom transformacijom u drugi „odgovarajući“ model, pri čemu je proces uspostave tačne i potpune javne evidencije nekretnina u potpunosti zanemaren. Obzirom da je odredbama ovog Zakona uspostavljena svojevrsna pravna infrastruktura za prudno oduzimanje vlasništva vanknjižnim titularima, koji iz dobro poznatih razloga ne žive prostorima na kojima se nalaze njihove nekretnine, zbog čega većina njih nije u prilici da aktivno učestvuje u vrlo složenim postupcima izlaganja podataka o nekretninama i o zasnovanim pravima na nekretninama,⁵ na prostoru drugog bosanskohercegovačkog entiteta, kao čin recipročne mjere i neprimjerenog odgovora otuđenih centara političke moći, priprema se skoro identičan tekst zakona, a sve u cilju uspostave potpuno drugačije demografske strukture Bosne i Hercegovine. Sasvim je jasno da ovo izuzetno složeno i nadasve osjetljivo pravno pitanje neminovno poprima i političku dimenziju, što dodatno usložnjava cjelokupan proces reformi u ovoj oblasti, a našu državu značajno udaljava od uspostave modernog i funkcionalnog registra nekretnina, a samim time i od prijeko potrebnih investicionih projekata u različitim sferama privrednog i općedruštvenog djelovanja.

Srpske“, Nova pravna revija, br. 1-2/2010, Njemačka fondacija za međunarodnu pravnu saradnju – IRZ Stiftung, Sarajevo, 16.

4 Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske (u daljem tekstu ZPK RS), Službeni glasnik Republike Srpske br. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18 i 95/19.

5 V. čl. 73., 74., 75., 77., 78., 79., 84., 85. i 89. ZPK RS



U radu su detektirana sporna zakonska rješenja, a zatim je izvršena njihova kvalitativna ocjena s aspekta nepovredivosti prava vlasništva kao ustavne kategorije i neprikladnosti pravne i civilizacijske vrijednosti, a sve u cilju zauzimanja konačnog vrijednosnog stava u pogledu prezentiranog pravca reforme u oblasti javne evidencije nekretnina i prava na nekretninama.

1. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE NEKRETNINA

Unazad nekoliko decenija zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini ne odslikavaju realno stanje u pogledu zasnovanih prava na nekretninama, jer se često dešava da su upisane nekretnine u samostalnim posjedima trećih lica (netačnost zemljišnoknjižnih upisa), odnosno da na upisanim nekretninama egzistiraju ograničena stvarna prava koja nisu provedena u zemljišne knjige (nepotpunost zemljišnoknjižnih upisa). U takvim okolnostima onemogućeno je ispunjavanje osnovne funkcije zemljišne knjige (da stvara privid prava u situaciji kada zemljišnoknjižno stanje nekretnine ne odgovara njenom posjedovnom pravnom stanju), što sprječava mogućnost bezuslovne primjene načela i normi koja afirmišu zemljišnu knjigu i provedbu stečenih prava na nekretninama. Upravo je to jedan od osnovnih razloga zbog kojih su sudovi izbjegavali primjenu načela povjerenja, kao jednog od temeljnih načela zemljišnoknjižnog prava.⁶

Prije nego što ukažemo na okolnosti, u kojima su sudovi uskraćivali zaštitu upisanim sticateljima nekretnina, što je doprinijelo dodatnoj destrukciji pravnih pravila karakterističnih za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama,

6 „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 savesnost zasnivati samo na pouzdanju u zemljišne knjige, drugim rečima, 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 sudskeh odluka, Knjiga I, Sveska I, Beograd, 1976. godina, Odluka br. 26.

ali i izgradnji nekih novih postulata, koji su dio naše bogate pravne tradicije u načinu rješavanja pravnih sporova između knjižnih i van-knjižnih titulara, važno je napomenuti da su ukupne društvene prilike, te stanje u kojem su se nalazile zemljišne knjige, uslovile pojavu upravo ovakvog postupanja u primjeni prava. Duži vremenski period zemljišne knjige nemaju značaj kojeg su imale prema ranijem zemljišnoknjižnom pravu, sadržanom u Zakonu o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije iz 1930. godine.⁷ Devastaciju zemljišnih knjiga uzrokovala su ratna dešavanja, tako da je obnova javne evidencije nekretnina u nekim područjima zahtijevala dodatno vrijeme i izuzetno velika ulaganja.⁸ O pravnoj devastaciji zemljišnih knjiga i odgovornosti zakonodavca za proces napuštanja zemljišnoknjižnog pravnog prometa nekretnina, te o značaju veze između ranijeg i novog stvarnog prava u materiji sticanja prava na nekretninama, a naročito u dijelu u kojem je neophodno ispitati vrijednost i ispravnost noveliranih rješenja novog stvarnog prava za proces uspostave stabilne i funkcionalne zemljišne knjige, više ćemo govoriti u nastavku ovoga rada. U ovom dijelu rada ukazat ćemo na uzroke koji su doprinijeli nesređenom zemljišnoknjižnom stanju nekretnina, a zatim ćemo ukazati i na korektivnu ulogu sudova u procesu primjene pravila zemljišnoknjižnog prava, što je od esencijalnog značaja za proces ispravnog razumijevanja osnovnih intencija novog stvarnog prava u materiji sticanja prava na nekretninama. Na takav način ujedno ćemo zauzeti stav i po pitanju aktuelnog procesa reforme zemljišnoknjižnog prava, što uključuje kvalitativnu ocjenu reformskih rješenja, kreiranih po uzoru na rješenja njemačkog zemljišnoknjižnog prava, te vrijednosni sud o nekim novim tendencijama u ovoj oblasti, koje, pod plaštom

7 Prema § 4. stav 1. ovog Zakona (Zakon 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) stvarna prava na nekretninama mogla su biti stečena, prenešena, ograničena ili ukinuta jedino s provedbom odgovarajuće vrste upisa u zemljišu knjigu. Isto zakonsko rješenje bilo je predviđeno i u § 11. Gruntovničkog zakona iz 1884. godine.

8 O otežanom postupku obnove i ostalim uzrocima nesređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnina v. više: Kontrec, D., „*Osnivanje, (obnova) zemljišnih knjiga - rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva*“, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, v. 29, br. 1/2008, Rijeka, 523. i dalje.



reforme zemljišnoknjižnog prava, nastoje aktuelizirati potpuno novi i radikalno drugačiji koncept javne evidencije nekretnina i prava na nekretninama.

1.1. Uzroci nesređenog zemljišnoknjižnog stanja

U pravnoj teoriji se ukazuje na različite uzroke nesređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnina, među kojima se izdvajaju nekonzistentna rješenja, sadržana u odredbama ranijeg stvarnog prava, te inertan odnos vanknjižnih titulara prema njihovim stečenim pravima.⁹ Za predmet našeg istraživanja dva pomenuta uzroka naročito su važna, prije svega zbog značaja veze između ranije i nove zakonske definicije načela upisa u zemljišnu knjigu, što je u funkciji kreiranja adekvatne zakonske infrastrukture za primjenu pravnih pravila o zaštiti povjerenja, kao osnovnih reformskih rješenja novog zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u Bosni i Hercegovini.

1.1.1. Nekonzistentna rješenja ranijeg stvarnog prava

Odredbe ranijeg stvarnog prava propisivale su konstitutivno dejstvo upisa samo u slučaju kada su prava na nekretninama sticana na temelju punovažnog pravnog posla.¹⁰ U svim ostalim ostalim slučajevima eventualno provedena uknjižba proizvodila je deklarativno dejstvo, što znači da su takvom vrstom upisa treća lica samo obavještavana o već stečenom pravu na nekretnini. Zbog široko postavljenog predmeta istraživanja kasnijeg sticatelja nekretnine (pored istraživanja zemljišnoknjižnog, postojala je obaveza istraživanja i posjedovanog pravnog stanja nekretnine),¹¹ provedba vanknjižno zasnovanih

⁹ V. Babić, I. et al. (2011.), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske*, Privredna štampa, Sarajevo, 259, Mulabdić S., Mulabdić, A., „*Dejstvo ugovora o otuđenju tuđe stvari*“, Domaća i strana sudska praksa, br. 81/2019, Privredna štampa, Sarajevo, 18-19, Mulabdić, S., „*Sticanje prava vlasništva na nekretnini polazeći od načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige*“, Pravna misao, br. 7-8/2007, Sarajevo, 33.

¹⁰ V. čl. 33. ZOSPO i čl. 38. ZOVO

¹¹ U nedostatku zakonskog rješenja sudovi si insistirali na

prava na nekretninama izgubila je svaki pravni značaj. Propisivanjem deklarativnog dejstva upisa s jedne strane, te normiranjem zaštite povjerenja samo na pokretnim stvarima s druge strane,¹² zakonodavac je uspostavio legislativni okvir u kojem su vanknjižni titulari nekretnina uživali absolutnu pravnu zaštitu.

Nakon što je zemljišna knjiga izgubila značaj tačne i potpune evidencije u pogledu stečenih prava na nekretninama, primjena načela povjerenja, kao općeg načela zemljišnoknjižnog prava, koje proizilazi iz pravne prirode zemljišne knjige i njene osnovne funkcije u pravnom prometovanju nekretninama, praktično je bila onemogućena. U takvim okolnostima, sudovi su pribjegavali nekarakterističnom, posmatrano s aspekta općih načela zemljišnoknjižnog prava, načinu rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara,¹³ što je posljedica općepoznate činjenice o netačnom i nepotpunom zemljišnoknjižnom stanju nekretnina, a nikako izraz slobodnog i pogrešnog tumačenja odredaba materijalnog prava, pogotovo ne u pogledu navodnih i gore navedenih nedostaka ranijeg stvarnog pra-

istraživanju posjedovnog pravnog stanja nekretnine, što je bio nužni konstitutivni element od kojeg je zavisila ocjena savjesnosti kasnijeg sticatelja nekretnine. Za punovažno sticanje prava na nekretnini nije bilo dovoljno pouzdati se samo u sadržaj zemljišne knjige, bez obzira da li je upisani prenosilac imao status stvarnog vlasnika ili samo golog knjižnog posjednika. Prezentacija i kritička analiza ovakvih pravnih stavova izvršena je u dijelu u kojem se govori o korektivnoj ulozi sudova u procesu primjene pravila zemljišnoknjižnog prava.

12 V. čl. 31. ZOSPO i čl. 36. ZOVO. Navedeni zakonski nedostatak ističe se kao jedan od razloga zbog kojih su sudovi permanentno negirali primjenu načela povjerenja u zemljišnu knjigu. „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, br. 7-8/2007, Sarajevo, 33.)

13 V. *infra*, 7-9. ovoga rada.



va u materiji sticanja od nevlasnika. Prema tome, pravna shvatanja, izražena u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse, isključivo su posljedica širih društvenih prilika i općeg stanja u oblasti javne evidencije nekretnina, te duboko etabliranog i općeprihvaćenog načina na koji je vršen pravni promet nekretnina. Svakako da je zakonom ustanovljena mogućnost vanknjižnog pravnog prometa nekretnina generirala pojavu značajne diskrepance između zemljišnoknjižnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina, a samim time i pojavu korektivnog postupanja sudova u procesu primjene materijalnog prava. Stoga se može zaključiti da su nekonzistentna rješenja ranijeg stvarnog prava i novelirani legislativni okvir u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama, koji je u značajnoj mjeri odstupao od rješenja ranijeg zemljišnoknjižnog prava i pravnih pravila karakterističnih za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, u najvećoj mjeri doprinijeli pojavi netačne i nepotpune zemljišne knjige, a samim time i procesu permanentnog negiranja njenih temeljnih načela. Kao direktna posljedica ovako uspostavljenog pravnog okvira ističe se i inertan odnos vanknjižnih titulara prema njihovim stečenim pravima, koji je u ovom radu detektiran kao jedan od uzroka nesređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnina. Upravo u navedenoj legislativnoj politici treba tražiti i razloge zbog kojih je zakonodavac ponovno propisao deklarativno dejstvo upisa, što je izraz njegovog odgovornijeg odnosa prema vanknjižnim titularima nekretnina. Međutim, pored navedenog, razloge svakako treba tražiti i u neprovodivim reformskim rješenjima zemljišnoknjižnog prava, koja smo okarakterizirali kao izrazito radikalna. Propisivanjem pravnih pravila o zaštiti povjerenja kao integrativnog dijela pravnih pravila o deklarativnom dejstvu upisa, te propisivanjem znatno odgovornijeg odnosa kasnijeg sticatelja prema posjedovnom stanju nekretnina, uspostavljen je odgovarajući legislativni okvir za primjenu najznačajnijih reformskih rješenja, što bi u konačnici moglo doprinijeti uspostavi stabilne i funkcionalne zemljišne knjige, što i jeste osnovna intencija zakonodavca. O svim detektiranim pitanjima i problemima više ćemo govoriti u nastavku ovoga rada, u dijelu u kojem je izvršena kritička analiza pravnih pravila o uknjižbi i njenom konstitutivnom, odnosno deklarativnom dejstvu.

1.1.2. Inertan odnos vanknjižnih titulara prema stečenim pravima na nekretninama

Izostanak zahtjeva za provedbu neupisanih prava na nekretninama takođe je posljedica nekonzistentnih rješenja ranijeg stvarnog prava i zakonom predviđene mogućnosti sticanja vlasništva od nevlasnika, ali samo na pokretnim stvarima.¹⁴ U takvim okolnostima,

14 Propust zakonodavca da zaštitom povjerenja obuhvati i nepokretne stvari nema absolutni značaj za ovakav način sticanja prava, pogotovo iz razloga što zaštita povjerenja, kao opće načelo zemljišnoknjižnog modela evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, proizilazi iz pravne prirode zemljišne knjige i njene osnovne funkcije u pravnom prometovanju nekretninama, što potvrđuju i pravna shvatanja izražena u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse. „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.“ (Odluka 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 pravnopolitičku 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.



vanknjižni titulari nekretnina potpuno su bili demotivisani za isticanje navedenih zahtjeva. Međutim, za razliku od ranije jugoslovenske sudske prakse, koja je, u cilju ispravnog rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara, korektivno djelovala na iskriviljenu svijest ugovornih strana i time ostvarila snažan uticaj u domenu pravilnog razumijevanja ovog problema, izostanak zahtjeva za provedbu neupisanih prava na nekretninama posljedica je naprijed prezentiranog legislativnog okvira, ali i nemara i niske svijesti vanknjižnih titulara o značaju provedbe takvih prava u zakonom ustanovljene registre nekretnina. Izrazita odgovornost vanknjižnih titulara za katastrofalno stanje u oblasti javne evidencije nekretnina proizilazi iz načela dispozicije i zagarantovane slobode ugovaranja obligacionopravnih i stvarnopravnih odnosa, kao jedine zakonom ustanovljene forme i procedure od koje zavisi provedba stečenih prava na nekretninama, a samim time i uspostava stabilne i funkcionalne zemljišne knjige. Ukoliko pri tome imamo u vidu i nesporni općedruštveni interes, koji se manifestira u sigurnom i jednostavnom pravnom prometu nekretnina, utvrđena odgovornost vanknjižnih titulara znatno je naglašenija, tim prije što naše prave ne predviđa mogućnost upisivanja stvarnih prava po službenoj dužnosti. Upravo u tome se i ogleda suštinski razlog zbog kojeg smo utvrđenu nemarnost vanknjižnih titulara uvrstili među najznačajnije uzroke nesređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnina.

1.2. Korektivna uloga sudova u procesu primjene pravnih pravila zemljišnoknjižnog prava

U rješavanju pravnih sporova, nastalih uslijed višestrukog otuđenja iste nekretnine, kao derivativnog, odnosno kao originarnog načina sticanja prava,¹⁵ prednost se uglavnom davala neupisanim stica-

II Ips 253/00, navedeno prema Korać, V., „Pouzdanje u katastar nepkretnosti i raspolaganje zajedničkom imovinom“, Pravni život, br. 11/2009, Beograd, 654-655.) Međutim, u većini pravnih sporova ove vrste navedeni propust zakonodavca iskorišten je kao osnov za pruženu pravnu zaštitu ranijim sticateljima nekretnina, o čemu ćemo više govoriti u našem narednom izlaganju.

¹⁵ O razlikama između višestrukog otuđenja iste nekretnine

teljima, bez obzira na njihov status u pogledu pribavljenih prava na nekretninama.¹⁶ Građanskopravna zaštita vanknjižnih titulara isključivo je zavisila od njihovih ranije uspostavljenih stvarnopravnih odnosa sa zemljišnoknjižnim prenosiocima, čime je praktično onemoćena punovažnost višestrukog raspolaganja istom nekretninom u korist trećih lica. Dovoljno je to što su nekretnine bile u samostalnim

kao derivativnog i višestrukog otuđenja iste nekretnine kao originarnog načina sticanja prava, te o značaju razlikovanja navedenih instituta u primjeni prava v. Mulabdić, S., Mutapčić, H., „Nova rješenja publicijske 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, 19-20, Mutapčić, H., Oruč, H., „Application of the principle of trust in the land registry in the context of the disposition of marital assets“, Human, br. 7/2017, Tuzla, 7.

- 16 „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, Vuković, S. (2003.), *Sudska praksa iz svojinskopravnih odnosa*, Poslovni biro, Beograd, 257.) „Lice koje ima pravni osnov sticanja i posed nepokretnosti jače je u pravu od zemljišno-knjižnog imaoča prava svojine.“ (Odluka Vrhovnog suda Vojvodine, Gž. 103/89, *Ibid.*, 254.) „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, Sarajevo, 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 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.“ (Odluka Vrhovnog suda BiH, Rev. 56/91 od 06.07.1991. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 3/91, Sarajevo, 19.) „Samo pouzdanjem u zemljišnu knjigu i upisom prava svojine na kupljenoj 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.)



posjedima ranijih sticatelja, što znači da eventualno ispunjenje materijalnopravnih pretpostavki za vanknjižno sticanje prava vlasništva, najčešće po osnovu redovne ili vanredne dosjelosti, nije bilo uslov ovakve zaštite. Istu pravnu zaštitu uživali su i vanknjižni sticatelji ostalih ograničenih stvarnih prava na nekretninama, što znači da ranija sudska praksa nije dopuštala sticanje stvarnih prava na temelju zaštite povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige.¹⁷ Razloge ovakvog postupanja u primjeni prava treba tražiti u općepoznatoj činjenici o netačnom i nepotpunom zemljišnoknjižnom stanju nekretnina i široko postavljenom predmetu istraživanja kasnijeg sticatelja nekretnine (pored istraživanja zemljišnoknjižnog, postojala je obaveza istraživanja i posjedovnog pravnog stanja nekretnine).¹⁸

-
- 17 „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, br. 7–8/2007, Sarajevo, 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.*) „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. (2008.), *Sudska praksa iz stvarnog prava*, Privredna štampa, Sarajevo, 187.)
- 18 „Savestan kupac nepokretnosti je ono lice, koje pored pouzdanja u zemljišne knjige prethodno utvrđi 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 utvrđi ko i po kom osnovu

Ustanovljena obaveze istraživanja i vanknjižnih pravnih činjenica, kao nužnog konstitutivnog elementa od kojeg je zavisila ocjena savjesnosti kasnijeg sticatelja nekretnine, formulirana je Zaključkom 3/86, na sjednici Savjetovanja najviših sudova bivše Jugoslavije, održane u Beogradu 28. i 29. maja 1986. godine.¹⁹ Redefinicijom načela savjesnosti i poštenja s jedne strane, te uspostavom legislativnog okvira u kojem su prava na nekretninama sticana, ukidana i ograničavana i bez provedbe odgovarajuće vrste upisa u zemljišnim knjigama s druge strane, obesmišljena je primjena pravnih pravila karakterističnih za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, što je u konačnici generiralo pojavu još veće diskrepance između zemljišnoknjižnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina.

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 smarat će se savjesnim ako se prilikom sticanja nekretnine osvjedočio da se prenosilac faktički nalazi u 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, Beograd, 74.) „Kupac nepokretnosti svoju savjesnost u sticanju ne može opravdati samo sa pozivom na pouzdanje u apsolutnu tačnost zemljišno-knjižnih upisa, već je dužan da provjeri i posjedovno stanje nepokretnosti.“ (Zaključak sa Savjetovanja građanskih i građansko-privrednih odjeljenja Saveznog suda, republičkih i pokrajinskih vrhovnih sudova i Vrhovnog vojnog suda, održanog 28. i 29. 05. 1986. godine u Beogradu, Bilten VS BiH, br. 3/86, 47., navedeno prema Povlakić, M., „*Novo zemljišnoknjižno pravo*“, *Pravni savjetnik*, br. 12/2003, Sarajevo, 49.) „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.)

19 V. više (o tome): Povlakić, M., „*Uloga savjesnosti kod višestrukog otuđenja iste nepokretnosti i predstojeća reforma zemljišno-knjižnog prava*“, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, br. XLII/1999, Sarajevo, 262. i dalje.



Doslovno primjenjujući pravno pravilo da niko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što sam ima (*nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*), ranija jugoslovenska sudska praksa u potpunosti je zanemarila pravnu prirodu zemljišne knjige i njenu osnovnu funkciju u pravnom prometovanju nekretninama. Kao originarni način sticanja prava, zaštita povjerenja proizilazi iz općih načela zemljišnoknjižnog prava, zbog čega su prezentirana obrazloženja, u dijelu u kojem se ukazuje na nepotpuna rješenja ranijeg stvarnog prava, u potpunosti neosnovana. Međutim, ovakve odluke sudova ne treba negativno cijeniti iz jednog drugog razloga. Zahtjevi pravde i ispravnog postupanja, te učestala netačnost i nepotpunost zemljišnoknjižnih upisa, koja je bila na nivou općepoznate činjenice, uslovila je korektivno djelovanje sudova u procesu primjene prava i radikalno drugačiju izgradnju načela savjesnosti i poštenja u odnosu na neke prethodne periode. „Sudija je dužan da pronikne u sadržinu načela savesnosti i poštenja i da stvori predstavu o tome koji je sadržaj opšte pravne norme, šta se podrazumeva pod postupanjem u skladu sa savesnošću i poštenjem, koja načela i pravila pri tome važe.“²⁰ Ovakvim postupanjem sudovi su unaprijedili svoju ukupnu poziciju u postupku primjene prava, čime su ostvarili snažan uticaj u domenu pravnog razumijevanja ovog problema. Novelirana rješenja novog stvarnog prava u Bosni i Hercegovini najeklatantniji su primjer evidentnog uticaja dominantnih pravnih shvatanja, izraženih u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse, o čemu ćemo više govoriti u nastavku ovoga rada.

2. REFORMA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRAVA U SVJETLU PROPISA NOVOG ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG I STVARNOG PRAVA

Tačna i potpuna zemljišna knjiga prepostavka je bržeg i jednostavnijeg pravnog prometa nekretnina i ukupnog privrednog razvoja Bosne i Hercegovine. U integracionom procesu naše zemlje u evropsku zajednicu zemalja, u kojem je potrebno osigurati harmonizaciju pravnih propisa s propisima Evropske unije, u ovom slučaju

²⁰ Blagojević, B., Krulj, V. (1980.), *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, Beograd, 109.

po uzoru na pravne sisteme u kojima egzistira zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, reforma zemljišnoknjižnog prava ubraja se među najznačajnije prioritete našeg zakonodavca, što potvrđuje i odluka Visokog predstavnika za Bosnu i Hercegovinu o proglašenju novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama. U obraćanju izaslanicima Parlamentarne skupštine Bosne i Hercegovine, neposredno prije donošenja ove odluke, Visoki predstavnik je, između ostalog, naglasio i značaj usvajanja novih propisa u oblasti javne evidencije nekretnina, koji će stimulirati nova ekonomска ulaganja i doprinijeti jačanju ekonomskog kapaciteta naše zemlje i njenog ukupnog privrednog razvoja.²¹ Upravo su okolnosti, u kojima su usvojeni novi entitetski zakoni o zemljišnim knjigama, od velikog značaja za proces ispravnog razumijevanja intencija novog stvarnog prava u materiji sticanja prava na nekretninama, a naročito u dijelu u kojem je izvršeno značajno odstupanje od reformskih rješenja, sadržanih u odredbama novog zemljišnoknjižnog prava.²²

Obzirom da je primarni cilj ovoga rada prikaz stanja u oblasti javne evidencije nekretnina i rasvjetljavanje svih nejasnoća u vezi s

21 <http://www.ohr.int/?p=50983>. V. više (o tome): Mutapčić, H. (2017.): *Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu*, Grin, Gračanica, 21-22, Mutapčić, H., Osmanbegović, K., „*Intencije novog stvarnog prava u procesu uspostave tačne i potpune javne evidencije nekretnina*“, Društveni ogledi, Centar za društvena istraživanja Internacionallnog Burč univerziteta, Sarajevo, 2021.

22 Nemogućnost provedbe nametnutih rješenja zemljišnoknjižnog prava posljedica je nepoznavanja višedecenijskog legislativnog okvira, u kojem se odvijao pravni promet nekretninama, te negiranja naše bogate pravne tradicije u materiji sticanja, ukidanja i ograničavanja prava na nekretninama. Uočavanjem praktičnih problema i poteškoća u primjeni prava, zakonodavac je redefinirao radikalna rješenja zemljišnoknjižnog prava, prvenstveno u dijelu u kojem se propisuju pravna pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu, odnosno u dijelu u kojem je standardizirana gruba nepažnja, kao jedini pravnorelevantni oblik nepažnje, uslijed kojeg je isključena mogućnost savjesnog sticanja od nevlasnika (v. čl. 5., 8. i 9. st. 2. ZZK FBiH/RS), a sve u cilju uspostave odgovarajućeg legislativnog okvira, u kojem je moguća provedba pravnih pravila karakterističnih za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama.



dva dijametralno različita pristupa u rješavanju ovog problema, u nastavku rada izvršit ćemo kratak osvrt na anahrona rješenja novog zemljišnoknjižnog i stvarnog prava, a sve u cilju ukazivanja na stvarnu namjeru zakonodavca u aktuelnom procesu reforme zemljišnoknjižnog prava i zauzimanja ispravnog stava u pogledu novih tendencija u oblasti javne evidencije nekretnina. Na temelju kritičke analize pravnih pravila o uknjižbi i njenom konstitutivnom, odnosno deklarativnom dejstvu, te zauzimanjem konačnog stava u pogledu izbora mjerodavnog prava u materiji sticanja prava na nekretninama, uvažavajući pri tome i dominantna pravna shvatanja iz perioda ranije jugoslovenske sudske prakse, ukazat ćemo na razloge zbog kojih se zakonodavac, na izvjestan način, vratio na pozicije ranijeg stvarnog prava, a zatim ćemo ukazati i na suštinsku razliku između ranije i nove zakonske definicije načela upisa, referirajući se pri tome isključivo na odredbe stvarnog prava. Da se ne radi o napuštanju započetog procesa reforme zemljišnoknjižnog prava, već o izradi odgovarajućeg legislativnog okvira, u kojem je moguća primjena pravnih pravila karakterističnih za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, jasno se može zaključiti iz sadržaja noveliranih rješenja stvarnog prava, koja su takođe predmet našeg narednog izlaganja.

2.1. Pravna pravila o uknjižbi i njenom dejstvu

Među najznačajnija reformska rješenja novog zemljišnoknjižnog i stvarnog prava ubrajaju se pravna pravila o uknjižbi, kao zakonitom načinu sticanja stvarnih prava na nekretninama, te pravna pravila o zaštiti povjerenja, kao potpuno novom originarnom načinu sticanja stvarnih prava na nekretninama. Ponovnim propisivanjem deklarativnog dejstva upisa,²³ što na izvjestan način predstavlja povratak na pozicije ranijeg stvarnog prava,²⁴ te uspostavom neraskidive veze

²³ 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.

²⁴ V. čl. 33. ZOSPO i čl. 38. ZOVO.

između načela upisa i načela povjerenja u novom stvarnom pravu,²⁵ zakonodavac je istakao značaj zaštite kasnijih sticatelja nekretnina i time otklonio sve dileme u pogledu svoje opredijeljenosti za aktuelni proces reforme zemljišnoknjižnog prava. Utvrđivanjem vrijednosti i ispravnosti reformskih rješenja zemljišnoknjižnog prava, te sagledavanjem praktičnih problema i poteškoća u primjeni prava, zakonodavac je izvršio redefiniciju rješenja karakterističnih za pravne sisteme u kojima zemljišna knjiga bezprijevorno funkcionira, a zatim je cijelokupan proces reforme prilagodio trenutnom stanju u kojem se nalaze naše zemljišne knjige, što ne treba negativno cijeniti. Duboko ukorijenjeni pravni postulati, kao sastavni dio naše bogate pravne tradicije u načinu rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara, te dugogodišnji legislativni okvir, u kojem su prava na nekretninama sticana, ukidana i ograničavana i bez odgovarajuće vrste upisa u zemljišnim knjigama, zahtijevaju znatno odgovorniji odnos, prije svega, zakonodavca prema titularima takvih prava, što uključuje i izradu adekvatnog legislativnog okvira, u kojem će se uvažiti općepoznata činjenica o pravno devastiranim zemljišnim knjigama. Samo na temelju boljih i kvalitetnijih rješenja, kao rezultantom prethodno prezentiranih aktivnosti usmjerenih u pravcu stabilizacije zemljišne knjige i njenih temeljnih načela s jedne strane, te bogate pravne tradicije u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama s druge strane, moguće je obezbijediti adekvatnu zakonsku infrastrukturu za proces uspostave stabilne i funkcionalne zemljišne knjige, koja će odgovarati potrebama savremenog pravnog prometa nekretnina.

25 Za razliku od zemljišnoknjižnog prava, u kojem je zaštita povjerenja propisana s nekoliko pravnih pravila sadržanih u odredbi člana 9., u novom stvarnom pravu ona je, kao integrativni dio pravnih pravila o deklarativnom dejstvu upisa, normirana s mnogo više zakonskih odredaba. Predviđajući mogućnost vanknjižnog sticanja prava na osnovu zakona, te na osnovu pravosnažne sudske odluke, odnosno na osnovu konačne odluke nekog drugog 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. O značaju veze između načela upisa i načela povjerenja više ćemo govoriti u našim narednim izlaganjima.



Pozicioniranjem načela povjerenja kao temeljnog reformskog rješenja zakonodavac je poništio pravna pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu,²⁶ a zatim je, uspostavom neraskidive veze između načela upisa i načela povjerenja, naglasio značaj provedbe vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama, čime je ujedno postavio i dužnost odgovornijeg odnosa vanknjižnih titulara prema njihovim neupisanim pravima na nekretninama. Transformacija pravnih pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu u pravna pravila „o sankciji zbog neupisa“ izraz je dubokog razumijevanja stanja u kojem se nalazi javna evidencija nekretnina u Bosni i Hercegovini i uvažavanja širih društvenih prilika, koje su prethodile pravnoj devastaciji zemljišne knjige i njenih temeljnih načela. Nametnuta rješenja zemljišnoknjižnog prava, koja su kreirana po uzoru na rješenja njemačkog i austrijskog zemljišnoknjižnog prava,²⁷ upra-

26 V. čl. 5. i 8. ZZK FBiH/RS

27 Pravna pravila o konstitutivnom djetsvu upisa i zaštiti povjerenja kasnijih sticatelja nekretnina 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)). Naročito je interesantno rješenje koje, po uzoru na rješenje u njemačkom pravu, standardizira grubu nepažnju kao jedini oblik nepažnje uslijed koje je isključena mogućnost savjesnog sticanja na temelju načela povjerenja u zemljišnu knjigu (v. čl. 9. st. 3. ZZK FBiH/RS). Iz sadržaja odredbe 892. BGB može se zaključiti da će upisano pravo na nekretnini biti punovažno i u slučaju kada je kasniji sticatelj, shodno okolnostima u kojima je uspostavljen obligacionopravni odnos, mogao posumnjati u tačnost, odnosno potpunost zemljišnoknjižnog upisa. Upravo je, prema novom stvarnom pravu u Bosni i Hercegovini, čak i sumnja dovoljna da bi se isključila mogućnost ovakvog načina sticanja prava (v. čl. 55. st. 2. ZSP FBiH/RS). Međutim, važno je napomenuti da snažije dejstvo načela povjerenja u njemačkom pravu proizilazi iz ustanovljenog načela apstraktne tradicije, prema kojem će provedeni upis biti punovažan čak i u slučaju kada je on izvršen na temelju ništavog pravnog posla. Obzirom da njemačko pravo normira dvije vrste pravnih poslova, a to su obligacionopravni (*Verpflichtungsgeschäft*, *obligatorischer*

vo su posljedica nerazumijevanja ovog izuzetno složenog problema i naše jedinstvene pravne tradicije u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama.

Propisivanjem potpuno drugačije funkcije uknjižbe (zaštita stečenih prava) nadomješteni su pozitivni učinci konstitutivnog dejstva upisa, te su osigurane pretpostavke za propisivanje odgovornijeg odnosa kasnjeg sticatelja prema vanknjižnim pravnim činjenicama, što je u duhu dominantnih pravnih shvatanja izraženih u periodu raniјe jugoslovenske sudske prakse, a ujedno je u skladu i sa prvobitno iskazanom intencijom zakonodavca usmjerenoj u pravcu reforme zemljišnoknjižnog prava. Za očekivati je da će izvedeni zaključci do-

Vertrag, Grundgeschäft) i stvarnopravni posao (*Leistungsgeschäft, dinglicher Vertrag, dingliche Einigung*), za punovažno sticanje stvarnog prava na nekretnini zahtijeva se punovažnost samo stvarnopravnog posla (v. § 873. BGB), što znači da obligacionopravni posao, kao pravni osnov sticanja upisanog prava, nije u kauzalnoj vezi sa stečenim pravom na nekretnini. V. više (o tome): Kohler, J. (2013.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, 6. Auflage, C. H. Beck, München, 104. i dalje, Baur, J., Stürner, R. (2009.), Sachenrecht, 18. Auflage, C. H. Beck, München, 170. i dalje. Bezprijevorno funkcioniranje zemljišne knjige u njemačkom pravu proizilazi iz dosljedne primjene pravnih pravila i načela koja afirmišu zemljišnu knjigu i provedbu stečenih prava na nekretninama. Međutim, mogućnost vanknjižnog zasnivanja prava na nekretninama predviđa i njemačko pravo, „npr. u slučaju univerzalne sukcesije (sticalje po osnovu nasljedstva, spajanje dva dionička društva, uspostavljanje ugovornog bračnoimovinskog odnosa zajednice dobara), kod založnog prava na nekretnini, ukoliko postoji zagarantovano potraživanje, ali se kasnije – npr. uslijed izvršenja izgubi (§ 1163, stav 1, strana 1177), ili ukoliko založno pravo na nekretnini pređe na drugog (§ 1143, § 1164).“ (*Ibid.*, 223). Da se ipak radi o incidentnim slučajevima, bar u poređenju s okolnostima u kojima je moguć ovakav način sticanja prava prema našem stvarnom pravu, potvrđuju nam gore prezentirana pravna pravila o konstitutivnom dejstvu upisa i zaštiti povjerenja u zemljišnu knjigu. Upravo u tome i treba tražiti razloge dosljedne primjene pravnih pravila karakterističnih za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretnina, čime smo ujedno ukazali i na razloge zbog kojih su redefinirana radikalna rješenja našeg zemljišnoknjižnog prava.



prinijeti unifikaciji pravnih shvatanja u ovoj oblasti, a samim time i prijeko potrebnoj sigurnosti u pravnom prometovanju nekretnina, što je od esencijalnog značaja za uspješno okončanje započetog procesa reforme zemljišnoknjižnog prava, ali i za uspješno suprotstavljanje nekim novim tendencijama u procesu reforme javne evidencije nekretnina u Bosni i Hercegovini.

2.2. Pravna pravila o zaštiti povjerenja

Svrshodnost pravnih pravila o deklarativnom dejstvu upisa može se posmatrati s dva različita aspekta. Prvo, ponovno propisivanje deklarativnog dejstva upisa izraz je konzistentne legislativne prakse u materiji stvarnih prava još od 1980. godine, odnosno od stupanja na snagu Zakona o svojinskopravnim odnosima, kao prvim materijalopravnim propisom koji je predvidio mogućnost vanknjižnog zasnivanja stvarnih prava na nekretninama.²⁸ Na takav način zakonodavac je preuzeo primarnu odgovornost za pravno devastiranje zemljišne knjige i njenih temeljnih načela, a ujedno je uvažio i našu bogatu pravnu tradiciju u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama, ne samo u domenu višedecenijske legislativne prakse, već i u pogledu dominantnih pravnih shvatanja izraženih u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse. I drugo, propisivanjem ovakvih pravnih pravila zakonodavac je osigurao pretpostavke i za propisivanje odgovornijeg odnosa kasnijeg sticatelja nekretnine prema vanknjižnim pravnim činjenicama, što predstavlja najznačajniji iskorak u odnosu na radikalna rješenja novog zemljišnoknjižnog prava. U nastavku ovoga rada upravo ćemo govoriti o noveliranom rješenju stvarnog prava, a zatim ćemo ukazati i na mogućnost provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu, kako po jednom, tako i po drugom materijalopravnom propisu.

2.2.1. Predmet istraživanja kasnijeg sticatelja nekretnine

U pogledu predmeta istraživanja kasnijeg sticatelja nekretnine odredbe zemljišnoknjižnog i stvarnog prava predviđaju jedinstveno

rješenje, jer oba materijalnopravna propisa zahtijevaju istraživanje zemljišnoknjižnog, dok se u pogledu posjedovnog pravnog stanja nekretnine zahtijeva njegovo nepoznavanje.²⁹ Međutim, kada je u pitanju razlog ovakvog nepoznavanja odredbe materijalnog prava ipak propisuju neujednačena rješenja. Dok je prema zemljišnoknjižnom pravu ocjena savjesnog sticanja uslovljena nepostojanjem sticateljeve grube nepažnje kao razlogom nepoznavanja posjedovnog pravnog stanja nekretnine,³⁰ prema odredbama stvarnog prava čak je i sumnja dovoljna da bi se isključila mogućnost savjesnog sticanja.³¹ Propisivanje odgovornijeg odnosa kasnijeg sticatelja nekretnine prema vanknjižnim pravnim činjenicama posljedica je trenutnog stanja u kojem se nalaze naše zemljišne knjige i općepoznate činjenice o netačnim i nepotpunim zemljišnoknjižnim upisima, ali i odgovornijeg odnosa zakonodavca prema titularima vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama, prije svega zbog višedecenijskog legislativnog okvira, u kojem su prava na nekretninama sticana, ukidana i ograničavana i bez provedbe odgovarajućih vrsta upisa u zemljišnim knjigama. Za propisivanje ovakvog zakonskog rješenja bila je neophodna redefinicija pravnih pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu, te povratak na pozicije ranijeg stvarnog prava, ali samo u pogledu osiguranja pretpostavki za vanknjižno sticanje prava. U okolnostima kada raniji sticatelji nekretnina, umjesto statusa samostalnih, odnosno samostalnih kvalifikovanih posjednika,³² imaju status vanknjižnih vlasnika nekretnina,³³ onda to postavlja dužnost i odgovornijeg odnosa kasnijih sticatelja prema vanknjižnim pravnim

29 V. čl. 9. st. 2. ZZK FBiH/RS i čl. 55. st. 2. ZSP FBiH/RS

30 V. čl. 9. st. 2. ZZK FBiH/RS

31 V. čl. 55. st. 2. ZSP FBiH/RS

32 Propisivanjem pravnih pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu, sadržanih u odredbama zemljišnoknjižnog prava (v. čl. 5. i 8. ZZK FBiH/RS), praktično je isključena mogućnost vanknjižnog zasnivanja prava na nekretninama, zbog čega sticatelji, koji nisu zatražili provedbu ugovorenih prava na nekretninama, imaju status samo samostalnih, odnosno samostalnih kvalifikovanih posjednika nekretnina (prepostavljenih vlasnika).

33 Propisivanjem pravnih pravila o deklarativnom dejstvu upisa, sadržanih u odredbama noveliranih rješenja stvarnog prava, ponovno je uvedena kategorija vanknjižnog vlasništva.



činjenicama, što i jeste intencija novog stvarnog prava.³⁴ Da se ne radi o napuštanju načela povjerenja, a samim time i započetog procesa reforme zemljišnoknjižnog prava, već o izradi odgovarajućeg legislativnog okvira, u kojem je moguće osigurati provedbu reformskih rješenja, jasno se može zaključiti iz sadržaja odredaba novog stvarnog prava, kojima se propisuje neraskidiva veza između ovog načela i načela upisa kao dva temeljna načela u oblasti javne evidencije nekretnina.³⁵ Pozicioniranjem pravnih pravila o zaštiti povjerenja kao integrativnog dijela pravnih pravila o uknjižbi i njenom deklarativnom dejstvu, zakonodavac je naglasio značaj provedbe vanknjižno stečenih prava na nekretninama i time otklonio sve dileme u pogledu izbora mjerodavnog prava i svoje opredijeljenosti za aktuelni proces reforme zemljišnoknjižnog prava.

2.2.2. Mogućnost provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu

Nemogućnost uspješnog pozivanja na savjesno sticanje u pogledu evidentiranih pravnih činjenica proizilazi iz općih pravila zemljišnoknjižnog prava i osnovne funkcije koju zemljišna knjiga ima u pravnom prometovanju nekretninama. Obzirom da zemljišna knjiga ima status javne knjige, svakome je dozvoljeno da izvrši uvid u njeno pravno stanje, pa tako i u pogledu nekretnine koja je predmet odgovarajućeg obligacionopravnog, odnosno stvarnopravnog odnosa. Ukoliko kasniji sticatelj to ipak ne bi učinio, onda važi neoboriva zakonska pretpostavka da je on, u trenutku zaključenja pravnog posla,

³⁴ Veliki broj vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama, te općapoznata činjenica o netačnim i nepotpunim zemljišnoknjižnim upisima, zahtijeva dužnost znatno odgovornijeg odnosa kasnijih sticatelja prema vanknjižnim pravnim činjenicama, što je svakako i u duhu dominantnih pravnih shvatanja izraženih u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse, o čemu smo više govorili u našim prethodnim izlaganjima.

³⁵ 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

odnosno u trenutku podnošenja zahtjeva za upis, znao za evidentirane činjenice koje osporavaju tačnost zemljišnoknjižnog upisa. Prema tome, provedbom zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu sprječava se mogućnost savjesnog sticanja na temelju načela povjerenja, a samim time sprječava se i nastupanje pozitivnih učinaka ovog načela na proces usaglašavanja zemljišnoknjižnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina. Upravo zbog toga, odredbe zemljišnoknjižnog prava predviđaju puno složeniju proceduru provedbe ovakve vrste upisa u odnosu na proceduru koja je predviđena odredbama novog stvarnog prava Republike Srpske.³⁶ Za provedbu zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu potrebna je prethodna saglasnost lica čije se pravo osporava.³⁷ U slučaju da takva saglasnost izostane, onda se zabilježba može izdejstvovati tek na osnovu pravosnažne sudske odluke.³⁸ Razloge propisivanja ovakvog zakonskog

36 Entitetski zakoni o stvarnim pravima ne predviđaju jedinstvena rješenja po ovom pitanju. U stvarnom pravu Republike Srpske ovo pitanje je regulirano pravnim pravilima o brisovnoj tužbi, čije je uspješno podizanje predviđeno čak i protiv savjesnog sticatelja nekretnina (v. čl. 56. st. 3. ZSP RS). Međutim, Zakon o stvarnim pravima FBiH ne predviđa takvu mogućnost. Prema ovom materijalnopravnom propisu brisovna se tužba može koristiti samo protiv knjižnog prethodnika, odnosno protiv osobe čijim je upisom oštećeno pravo tužitelja kao prethodno upisanog titulara nekretnine (v. čl. 56. st. 3. ZSP FBiH). Pravilno je zaključiti da se brisovna tužba može uspješno podići i protiv nesavjesnog sticatelja nekretnine, što proizilazi iz sadržaja odredaba koje reguliraju načelo savjesnosti i poštenja kao posebnu materijalnopravnu pretpostavku kod ovakvog načina sticanja prava.

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

38 V. čl. 60. st. 3. i 4. ZZK FBiH/RS. Iz prethodno prezentiranih odredaba može se primjetiti da je ovo pitanje regulirano pravnim pravilima o zabilježbi kao posebnoj vrsti upisa. Obzirom da ova pravila imaju status općih pravnih pravila, njihova se primjena odnosi i na oklonosti na koje upućuje odredba člana 9. st. 2. ZZK FBiH/RS. U navedenoj odredbi zakonodavac je umjesto ustaljenog termina „zabilježba“ upotrijebio termin „prigorov“, što može generirati određene nejasnoće u primjeni prava. Bez obzira na evidentni propust zakonodavca, pravilno je zaključiti da se ipak radi o istoj vrsti upisa. Ipak, u pravnoj teoriji s pravom se kritikuje navedeni propust zakonodavca. V. Weike, J., Tajić, L. (2005.), Komentar



rješenja treba tražiti u namjeri zakonodavca da se načelo povjerenja stavi u prvi plan i da se time osigura potpuna pravna zaštita kasnijih sticatelja nekretnina, a sve u cilju uspostave stabilne i funkcionalne zemljишne knjige. Ovakvo zakonsko rješenje ujedno je i najeklatantniji primjer evidentnog uticaja njemačkog prava na naše zemljишnoknjižno pravo.³⁹

Nekonzistentnost stvarnog prava Republike Srpske može se posmatrati s nekoliko različitih aspekata. Propisivanjem jednostavnije procedure za provedbu zabilježbe o netačnom zemljишnoknjižnom upisu, zakonodavac je još jednom naglasio značaj modifikacije pravnih pravila o zaštiti povjerenja i njihove redefinicije prema trenutnom stanju u kojem se nalaze naše zemljишne knjige. To je naročito jasno iz dijela u kojem se propisuje mogućnost uspješnog podizanja brisovne tužbe čak i protiv savjesnog sticatelja nekretnine.⁴⁰ Ovakva zakonska rješenja takođe su izraz odgovornijeg odnosa zakonodavca prema vanknjižnim titularima nekretnina, što znači da je stvarno pravo Republike Srpske kreirano pod snažnjim uticajem ranije jugoslovenske sudske prakse. Ovakva zakonska rješenja takođe su primjer evidentnog uticaja ranije legislativne prakse u materiji stvarnih prava, što ne treba negativno cijeniti. Samo na temelju boljih i kvalitetnijih zakonskih rješenja, koja su u skladu s našom bogatom pravnom tradicijom u načinu rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara, odnosno koja su izraz konzistentne višedece-nijske legislativne prakse u materiji stvarnih prava, uz istovremeno uvažavanje osnovnih razloga koji su doprinijeli pravnoj devastaciji zemljишne knjige i njenih temeljnih načela, moguće je osigurati adekvatnu zakonsku infrastrukturu za uspostavu stabilne i funkcionalne javne evidencije nekretnina i time ispuniti jedan od osnovnih zahtjeva međunarodne zajednice u integracionom procesu naše zemlje u

Zakona o zemljишnim knjigama u Bosni i Hercegovini,
Privredna štampa, Sarajevo, 44.

39) Mogućnost uspješnog podizanja brisovne tužbe prema njemačkom pravu postoji samo u slučaju kada je u zemljишnoj knjizi proveden upis prigovora tačnosti, odnosno u slučaju kada je treće lice znalo za netačnost zemljишne knjige, što znači da je ovakva mogućnost isključena nakon nastupanja pravnih učinaka načela povjerenja u korist kasnijeg sticatelja nekretnine (v. § 894. BGB).

40) V. čl. 56. st. 3. ZSP RS.

evropsku zajednicu zemalja.

Sagledavanjem ovog problema s doktrinarnog aspekta i utvrđivanjem odnosa između zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu ovog, ali i svih ostalih naprijed detektiranih pitanja, a sve u cilju izbora mjerodavnog prava i zauzimanja stava po pitanju opredijeljenosti našeg zakonodavca za aktuelni proces reforme zemljišnoknjižnog prava, ujedno smo utvrdili vrijednost i ispravnost noveliranih rješenja stvarnog prava, te smo ukazali na neophodne pravce izmjene odredaba zemljišnoknjižnog prava. Za očekivati je da će rezultati, do kojih smo došli u toku našeg istraživanja, a naročito zbog načina na koji smo pristupili problemu istraživanja ovoga rada, 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 započetog procesa reforme zemljišnoknjižnog prava, ali i za uspješno suprotstavljanje nekim novim tendencijama u procesu reforme javne evidencije nekretnina u Bosni i Hercegovini. U nastavku ovoga rada upravo ćemo govoriti o takvim tendencijama, a zatim ćemo zauzeti vrijednosni stav i po pitanju ovog pravca reforme.

3. NOVE TENDENCIJE U PROCESU REFORME ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRAVA

U pravnom sistemu Bosne i Hercegovine ponovno je aktueliziran koncept uspostave sistema jedinstvene evidencije nekretnina,⁴¹ kao potpuno novi i radikalno drugačiji koncept javne evidencije nekretnina i prava na nekretninama. Radikalalan karakter pomenutog modela proizilazi isključivo iz načina na koji se potiskuje postojeći zemljišnoknjižni model, koji na ovim prostorima egzistira još od 1884. godine, te iz ciljeva koji se nastoje ostvariti ovakvom transformacijom, pri čemu je proces uspostave tačne i potpune javne evidencije nekretnina u potpunosti zanemaren. Uostalom, zanemarivanjem

41 Propali pokušaj uspostave navedenog sistema zabilježen je u procesu implementacije Zakona o katastru i premjeru nekretnina iz 1984. godine (Službeni list SRBiH br. 22/84, 12/87, 26/90 i Službeni list RBiH br. 4/93 i 13/94.).



prava vlasništva kao neprikosnovene pravne i civilizacijske vrijednosti, zaštićene najvišim domaćim i međunarodnim pravnim aktima, negiranjem temeljnih pravnih postulata kao sastavnog dijela naše bogate pravne tradicije u načinu rješavanja pravnih sporova između knjižnih i vanknjižnih titulara, te propisivanjem nekoliko nekonzistentnih zakonskih rješenja, o kojima ćemo više govoriti u nastavku ovoga rada, kompromitiran je cjelokupan proces reforme zemljišno-knjižnog prava, a predstojeći pravni sporovi ove vrste generirat će pojavu dodatne nesigurnosti u pravnom prometovanju nekretnina. Na temelju kritičke analize Zakona o premjeru i katastru nekretnina RS s jedne strane, te Prednacrta Zakona o izmjeri i registraciji nekretnina FBiH s druge strane, potvrdit ćemo naprijed iznesenu hipotezu, a zatim ćemo zauzeti konačan stav i po pitanju mogućeg pravca reforme zemljišnoknjižnog prava.

3.1. Analiza Zakona o premjeru i katastru RS

Stupanjem na snagu Zakona o premjeru i katastru Republike Srpke, te izradom Zakona o premjeru i registraciji nekretnina FBiH,⁴² ponovno je aktueliziran koncept uspostave sistema jedinstvene evidencije nekretnina, kao dio navodne reforme zemljišnoknjižnog prava u Bosni i Hercegovini. Pod plaštom apsolutne promjene sistema i načina evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, a sve u cilju izbora odgovarajućeg modela u oblasti javne evidencije nekretnina, entitetska zakonodavna tijela s usvojenim, odnosno s pripremljenim tekstom zakona, žele osigurati pravne pretpostavke za ostvarivanje potpuno drugačijih ciljeva, stranih demokratski i pravno uređenim društvenim zajednicama, kojima se zadire u pravo vlasništva kao ustavnu kategoriju i neprikosnovenu pravnu i civilizacijsku vrijednost. Provedbom zakonom propisanih procedura, vanknjižni titulari

⁴² Tekst navedenog Zakona u formi Nacrta upućen je u parlamentarnu proceduru 15.09.2016. godine. V. <https://www.javnarasprava.ba/fbih/Zakon/1322>. U međuvremenu je pripremljen Prednacrt Zakona o izmjeri i registraciji nekretnina, koji je predmet posebne analize u nastavku ovoga rada.

nekretnina mogli bi, što zbog neznanja o mjestu i vremenu izlaganja nekretnina i prava na nekretninama, što zbog fizičke nemogućnosti da učestvuju u takvim postupcima, trajno izgubiti svoja vanknjižno zasnovana prava na nekretninama, bez mogućnosti da uspješno ostvaruju svoja prava u kasnije pokrenutim žalbenim postupcima. U slučaju nastupanja pravnih učinaka načela povjerenja u korist trećih savjesnih sticatelja, eventualno pokrenuti žalbeni postupci ne mogu osigurati zaštitu ranijih, vanknjižno zasnovanih, prava na nekretninama. Prema tome, zakonom ustanovljene procedure usklađivanja zemljišnoknjižnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina, te zakonom ustanovljene procedure zaštite vanknjižnih titulara nekretnina, potrebno je promatrati u svjetlu novih reformskih rješenja, sadržanih u odredbama novog zemljišnoknjižnog i stvarnog prava, prvenstveno u pogledu pravnih pravila o zaštiti povjerenja, kao novog originarnog načina sticanja prava. Uostalom, na temelju ovakvog pristupa moguće je potvrditi naprijed izvedene zaključke, u čemu su ujedno i ogleda osnovna intencija otuđenih centara političke moći, koji, pod plaštom reforme zemljišnoknjižnog prava, žele uspostaviti potpuno drugačiju demografsku strukturu Bosne i Hercegovine.

Na temelju kritičke i komparativnopravne analize Zakona o premljeru i katastru RS, a uvažavajući našu bogatu pravnu tradiciju u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama, kao i prethodno prezentirane zaključke u vezi s predmetom istraživanja ovoga rada, može se doći do nekoliko vrlo zanimljivih zaključaka. Odredbama ovog Zakona ukida se sudska nadležnost u procesu evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, a izuzetno složeni poslovi u vezi s upisivanjem prava u odgovarajuće javne registre povjeravaju se organima uprave.⁴³ Propisivanjem obaveze upisa⁴⁴ ponovno se reaffirmira pravno pravilo o obavezi upisa sadržano u odredbi člana 5. ZZK RS, a ujedno se problamitiziraju i novelirana rješenja stvarnog

43 V. čl. 5. st. 1. ZPK RS. O kritičkom osvrtu na navedenu odredbu v. više: Medić, D., „Mišljenje o sistemu javnih registara u pogledu nekretnina u Republici Srpskoj“, Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina u Bosni i Hercegovini, Specijalni prilog časopisa Nova pravna revija, br. 1/2014, Njemačka fondacija za međunarodnu pravnu saradnju – IRZ Stiftung, Sarajevo, 63-64.

44 V. čl. 63. st. 1. ZPK RS



prava, što može generirati pojavu 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.⁴⁵ Iz istih razloga, ovakvo

⁴⁵ Propisivanjem deklarativnog dejstva upisa poništena su pravna pravila o obavezi upisa i njegovom konstitutivnom dejstvu. Razloge povratka na pozicije ranijeg stvarnog prava svakako treba tražiti i u pravnom pravilu o obavezi upisa, koje je bilo predmet sve većih kritika sa stanovišta pravne nauke, prije svega zbog zakonom zagarantovane slobode ugovaranja obligacionopravnih i stvarnopravnih odnosa, te zbog dispozitivnopravnog karaktera normi kojima se uređuju ovakvi odnosi. V. Medić, D. (2018.), *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Panevropski Aperion Univerzitet, Banja Luka, 75-76, Povlakić, M., „Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH“, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, br. LIII/2010, Sarajevo, 326, Povlakić, M., „Reforma zemljišnoknjižnog prava kao dio ukupne reforme građanskog prava“, Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovackog zakonodavstva i pravne prakse, br. 1/2003, Pravni fakultet Sveučilišta u Mostaru, Mostar, 238, Povlakić, M., „Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH“, Pravni savjetnik, br. 12/2003, Centar za promociju civilnog društva, Sarajevo, 47. Reafirmiranjem pravnog pravila o obavezi upisa ujedno je reafirmirano i pravno pravilo o njegovom konstitutivnom dejstvu, čime se ponovno aktuelizira jedno od najosjetljivijih pitanja u našoj naučnoj i stručnoj javnosti. Upravo su neusaglašena rješenja zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu uknjižbe i njenog dejstva generirala pojavu različitih pravnih shvatanja u pravnoj teoriji, zbog čega je gore izvedeni zaključak u potpunosti osnovan. V. Babić, I. et al. (2014.), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, Privredna štampa, Sarajevo, 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, 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, br. 7-8/2006, Sarajevo, 71-72, Povlakić, M., „Novo stvarno pravo

zakonsko rješenje takođe može generirati i dodatnu nesigurnost u pravnom prometovanju nekretninama. Posebno su sporna rješenja koja predviđaju mogućnost upisa prava na osnovu pravno irelevantnih i neprihvatljivih dokaza (katastarski plan, saslušanje svjedoka, posljednje stanje posjeda, izjave stranaka i sl.),⁴⁶ isključivo zbog stanja u kojem se nalaze zemljišne knjige, te zbog duboko ukorijenjenih pravnih postulata kao sastavnog dijela naše bogate pravne tradicije u materiji sticanja stvarnih prava na nekretninama. Uspostavom pravne evidencije nekretnina na temelju njene katastarske evidencije, odnosno na temelju ostalih zakonom propisanih dokaza, zakonodavac je zanemario veliki broj vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama i svoju destruktivnu ulogu u procesu uspostave javnog registra nekretnina, prije svega zbog višedecenijskog legislativnog okvira, u kojem su prava na nekretninama sticana, ukidana i ograničavana i bez provedbe odgovarajućih vrsta upisa u zemljišnim knjigama. Upravo zbog toga, od zakonodavca se očekuje puno odgovorniji odnos prema titularima neupisanih prava na nekretninama. Građansko-pravna zaštita, na koju upućuju odredbe ZPK RS,⁴⁷ upravo su izraz drugačijeg odnosa zakonodavca prema titularima takvih prava. Propisani mehanizmi pravne zaštite vanknjižnih titulara ne garantuju uspješno okončanje eventualno pokrenutih sudske postupaka, bez obzira na njihov pravni status u pogledu ranije stečenih i neupisanih prava na nekretninama. Nezakonitom provedbom prava u korist lica koje nema samostalan posjed nekretnine i uspostavom netačne javnopravne evidencije nekretnina ostvaruju se osnovne prepostavke za nastupanje učinaka načela povjerenja u korist trećih savjesnih lica. U trenutku objedinjavanja formalnog i stvarnog pravnog stanja nekretnine u imenu jedne osobe, vanknjižni titular gubi status samostalnog posjednika nekretnine, a samim time i status stvarno legitimirane osobe za isticanje reivindikacionog, odnosno publicijanskog tužbenog zahtjeva. Nakon toga, on bespovratno gubi i mogućnost povratka svoje nepokretne stvari.

Republike Srpske“, Nova pravna revija, br. 1-2/2010, Njemačka fondacija za međunarodnu pravnu saradnju – IRZ Stiftung, Sarajevo, 16.

46 V. čl. 84. st. 1. tač. v) i st. 3. ZPK RS

47 V. čl. 85. st. 1., a u vezi s čl. 89. st. 1. i 2. ZPK RS



Problematizirana rješenja ZPK RS najeklatantniji su primjer da je naprijed izvedeni zaključak, u kojem se ukazuje na važnost primjene noveliranih rješenja stvarnog prava, kao jedinog mogućeg pravca reforme zemljišnoknjižnog prava, u potpunosti ispravan. Sasvim je jasno da se transformacijom zemljišnoknjižnog sistema u sistem jedinstvene evidencije nekretnina, pogotovo zbog načina na koji se to radi i zbog ciljeva koji se žele ostvariti, ne može riješiti problem koji je nastajao decenijama, niti se mogu ostvariti proklamovani ciljevi iz perioda koji je prethodio usvajanju novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama. Evidentno je da se na temelju ovakvih i sličnih rješenja želi obezbijediti odgovarajuća zakonska infrastruktura za provedbu potpuno drugačijih politika, zbog čega ovo izuzetno osjetljivo pitanje, pored toga što je već isuviše usložnjeno s aspekta važenja osnovnih pravnih principa, neminovno poprima i političku dimenziju. Zabrinjavajuće je to što se na prostoru drugog bosansko-hercegovačkog entiteta, kao izraz recipročne mjere otuđenih i nedoraslih centara političke moći, već duže vrijeme priprema skoro identičan tekst zakona. U cilju zauzimanja konačnog ispravnog stava u vezi s predmetom istraživanja ovoga rada, u nastavku rada izvršit ćemo kratku analizu i Prednacrta Zakona o izmjeri i registraciji nekretnina FBiH.

3.2. Analiza Prednacrtu Zakona o izmjeri i registraciji nekretnina FBiH

Identične tendencije u pogledu ukidanja zemljišnoknjižnog sistema i uvođenja sistema jedinstvene evidencije nekretnina, kao potpuno novog i radikalno drugačijeg modela evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, postoje i na prostoru Federacije BiH. Izradom Prednacrtu Zakona o izmjeri i registraciji rekretinina FBiH (u daljem tekstu ZIRN FBiH) zakonodavac je ponovno aktuelizirao pitanje apsolutne postojecig sistema, koji na ovim prostorima egzistira još od perioda okupacije naše zemlje od strane austrougarskog režima, kada je zamijenjen tapijski sistem kao dio višestoljetne vladavine Osmanske države na ovim prostorima. Za razliku od Zakona o katastru i premjeru nekretnina SRBiH iz 1984. godine, čijom se implementacijom nastojao otkloniti problem nefunkcioniranja ze-

mljišne knjige i njenih temeljnih načela,⁴⁸ iz sadržaja odredaba ZIRN FBiH može se zaključiti da zakonodavac ima za cilj ostvarivanje potpuno drugačijih politika, koje po svome karakteru radikalno odstupaju od svakog poznatog modela evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama.⁴⁹ Aktuelni proces transformacije postojećeg modela u model jedinstvene evidencije nekretnina problematičan je iz dva različita razloga: nagli prekid s našom ustaljenom pravnom tradicijom u materiji sticanja prava na nekretninama generirat će pojavu novih pravnih sporova i dodatne nesigurnosti u pravnom prometovanju nekretninama, što obesmišljava cjelokupan proces reforme zemljiskogn prava i do sada uložene napore u obnovi zemljšne knjige;⁵⁰ upotreboom katastarske evidencije kao podloge za uspostavu pravne evidencije nekretnina⁵¹ i propisivanjem vrlo složenih postupaka za izlaganje podataka o nekretninama i o pravima na nekretninama,⁵² osiguravaju se zakonske pretpostavke za prisilno oduzima-

48 U periodu bezuspješnog procesa implementacije odredaba navedenog zakona važio je potpuno drugačiji legislativni okvir u materiji sticanja, ukidanja i ograničavanja prava na nekretninama. Takođe, sveukupne društvene prilike, u kojima su implementirana pravna pravila karakteristična za sistem jedinstvene evidencije nekretnina i prava na nekretninama, nisu bile opterećene dodatnim problemima i poteškoćama, zbog kojih je, aktuelni proces uspostave navedenog sistema, okarakteriziran, između ostalog, kao izuzetno osjetljivo političko pitanje. Sve to upućuje na zaključak da će ovo izuzetno složeno pravno pitanje generirati pojavu dodatne nesigurnosti u pravnom prometovanju nekretninama, što svakako potvrđuju i naprijed navedeni historijski momenti.

49 Zactrane politike komplementarne su politikama koje se, po mišljenju autora, žele ostvariti provedbom Zakona o premjeru i katastru RS, o kojima smo više govorili u našim prethodnim izlaganjima.

50 O stručnoj i finansijskoj pomoći međunarodne zajednice i o uloženim naporima u postupku obnove zemljšne knjige v. Povlakić, M., „Roll-back“ u nekim oblastima privatnog prava u Federaciji BiH, Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina u Bosni i Hercegovini, Specijalni prilog časopisa Nova pravna revija, br. 1/2014, Njemačka fondacija za međunarodnu pravnu saradnju – IRZ Stiftung, Sarajevo, 23. i dalje.

51 V. čl. 46. st. 1. ZIRN FBiH

52 V. čl. 76. ZIRN FBiH



nje vlasništva vanknjižnim titularima, koji iz dobro poznatih razloga ne žive na prostorima na kojima se nalaze njihove nekretnine, što u konačnici demaskira sve do sada provedene aktivnosti i ukazuje na stvarnu namjeru zakonodavca, odnosno predstavnika otuđenih centara političke moći, u sveukupnom procesu reforme zemljišnoknjižnog prava i predstojećeg procesa transformacije postojećeg modela u model jedinstvene evidencije nekretnina i prava na nekretninama.

Iz sadržaja odredaba ZIRN FBiH može se zaključiti da je osnovna intencija zakonodavca usmjerena na prikupljanje podataka o nekretninama i o nositeljima prava na nekretninama,⁵³ što se ne može zaključiti iz njegovog naziva, niti iz sadržaja odredbe koja propisuje predmet ovog Zakona.⁵⁴ Posebno je sporno rješenje koje predviđa mogućnost prikupljanja navedenih podataka na osnovu faktičkog stanja,⁵⁵ što predstavlja svojevrsni pravni presedan i apsolutno neprihvativ način evidentiranja pravnih činjenica u oblasti javne evidencije nekretnina i prava na nekretninama. Odredbama ovog Zakona takođe se reaffirmiraju pravna pravila o obavezi upisa,⁵⁶ o gruboj nepažnji kao jedinom neispričivom obliku nepažnje u materiji sticanja vlasništva na temelju načela povjerenja,⁵⁷ te o obavezi pribavljanja odobrenja upisane osobe, odnosno pokretanja odgovarajućeg sudskog postupka u cilju provedbe zabilježbe o netačnom zemljišnoknjižnom upisu,⁵⁸ koja su zbog izrazito radikalnog karaktera i nemogućnosti implementacije redefinirana i modificirana noveliranim rješenjima stvarnog prava.⁵⁹ Ponovnim otvaranjem rasprave u pogledu izbora mjerodavnog prava ugrozit će se prijeko potrebna sigurnost u pravnom prometovanju nekretninama, što će u konačnici kompromitirati započeti proces reforme zemljišnoknjižnog prava i ostvareni stepen reaffirmacije zemljišne knjige i njenih temeljnih načela.

Evidentno je da politička dimenzija ovog problema dodatno usložnjava cijelokupan proces reformi u oblasti javne evidencije nekretnini-

53 V. čl. 33. st. 1., čl. 38. st. 2. tač. 4. i čl. 46. st. 1. i 2. ZIRN FBiH

54 V. čl. 1. ZIRN FBiH

55 V. čl. 46. st. 2. ZIRN FBiH

56 V. čl. 60. st. 1. ZIRN FBiH. Ovakvo zakonsko rješenje sporno je iz istih razloga na koje smo ukazali u kritičkom osvrtu na odredbu člana 63. stav 1. ZPK RS.

57 V. čl. 62. st. 3. ZIRN FBiH

58 V. čl. 128. st. 2., 3. i 4. ZIRN FBiH

59 V. supra, 9-11. ovoga rada.

na i prava na nekretninama i u značajnoj mjeri determinira kreiranje ovakvih i sličnih politika, čime se odstupa od postavljenih ciljeva još iz perioda koji je prethodio usvajanju novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama, a samim time i od suštinskih reformi u jednoj od najznačajnijih oblasti u integracionom procesu naše zemlje u evropsku zajednicu zemalja. Za očekivati je da će naučna i stručna javnost Bosne i Hercegovine, po uzoru na dominantna pravna shvatanja izražena u periodu ranije jugoslovenske sudske prakse, ostati opredijeljena višedecenijskim tekovinama i temeljnim pravnim postulatima, kao sastavnim dijelovima naše bogate pravne tradicije u materiji sticanja prava na nekretninama, korektivno djelujući na iskrivljenu svijest ugovornih strana, ali i predstavnika vlasti, koji, 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. Samo na takav način moguće je suprotstaviti se otuđenim centrima političke moći, koji su odustali ne samo od zahtjeva postavljenih od strane međunarodne zajednice, već i od suštinskih reformi u jednoj od najznačajnijih oblasti za ekonomski oporavak naše zemlje i njen ukupan privredni razvoj.

4. ZAKLJUČAK

U dugo iščekivanim entitetskim zakonima o stvarnim pravima predviđeno je nekoliko noveliranih rješenja, koja su izraz potpunijeg uvida u trenutno pravno stanje nekretnina, kao i odgovornijeg odnosa zakonodavca prema titularima vanknjižno zasnovanih prava na nekretninama. Da se ne radi o napuštanju započetog procesa reforme zemljišnoknjižnog prava, već o izradi odgovarajućeg legislativnog okvira, u kojem je moguće implementirati reformska rješenja karakteristična za zemljišnoknjižni model evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, jasno se može zaključiti iz sadržaja odredaba novog stvarnog prava, kojima se propisuje neraskidiva veza između načela upisa i načela povjerenja kao dva temeljna načela u oblasti javne evidencije nekretnina. Zauzimanjem stava u pogledu mjerodavnog prava preduprijedili smo eventualnu pojavu različitog i neujednačenog postupanja u primjeni prava, a ujedno smo zauzeli stav i po pitanju



opredijeljenosti zakonodavca za aktuelni proces reforme zemljišnoknjižnog prava. Na takav način zauzeli smo konačan stav i po pitanju dva dijametralno različita pristupa ovom problemu, a zatim su ukazali i na stvarnu namjeru predvodnika nekih novih tendencija u procesu reforme javne evidencija nekretnina i prava na nekretninama.

Stupanjem na snagu Zakona o premjeru i katastru RS, te izradom Prednacrta Zakona o izmjeri i registraciji nekretnina FBiH, u pravnom sistemu Bosne i Hercegovine aktueliziran je potpuno novi i radikalno drugačiji koncept javnog evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, potpuno nepoznat demokratski i pravno uređenim društvenim zajednicama. Pod plaštom transformacije postojećeg zemljišnoknjižnog sistema u sistem jedinstvene evidencije nekretnina, kao podobnjeg oblika za proces usaglašavanja formalnog i posjedovnog pravnog stanja nekretnina, entitetska zakonodavna tijela nastoje osigurati odgovarajuću pravnu infrastrukturu za provedbu potpuno drugačijih politika i za uspostavu potpuno drugačije demografske strukture Bosne i Hercegovine, pri čemu je proces reforme zemljišnoknjižnog prava u potpunosti zanemaren. Negiranjem prava vlasništva kao nepovredive pravne kategorije, zagarantovane najvišim domaćim i međunarodnim pravnim aktima, te uspostavom pravne evidencije nekretnina na temelju njene katastarske evidencije, naša zemlja svrstava se u red zemalja u kojima dominira nesigurnost i neizvjesnost u pogledu zasnovanih prava na nekretninama, što je čini apsolutno nekonkurentnom u procesu privlačenja velikih investicijskih projekata, a samim time i beznačajnim društvenopolitičkim faktorom u modernim tokovima privrednog poslovanja.

Nakon provedene kritičke i komparativopravne analize materijalnopravnih propisa, koji reguliraju ovo izuzetno složeno i nadasve osjetljivo pravno pitanje, te imajući u vidu prezentiranu disperziju neujednačenih reformskih rješenja sadržanih u odredbama zemljišnoknjižnog i stvarnog prava s jedne strane, te ZPK RS i ZIRN FBiH s druge strane, kao i sve prethodno izvedene stavove i konstatacije u vezi s predmetom istraživanja ovoga rada, bez ikakve sumnje može se zaključiti da aktuelni proces transformacije postojećeg zemljišnoknjižnog sistema u sistem jedinstvene evidencije nekretnina, bar zbog ciljeva koji se žele ostvariti njegovom implementacijom, ne može doprinijeti rješavanju problema koji su nastajali decenijama, pogotovo ne na način koji podrazumijeva poštivanje duboko ukorije-

njenih pravnih postulata u materiji sticanja prava na nekretninama. Takođe se može zaključiti da su novelirana i modificirana rješenja stvarnog prava, kreirana po uzoru na rješenja njemačkog i austrijskog prava, jedini ispravan način reforme zemljišnoknjižnog prava, koji u dogledno vrijeme može doprinijeti uspostavi stabilne i funkcionalne zemljišne knjige, koja bi odgovarala potrebama savremenog pravnog prometa nekretnina. Za očekivati je da će naša naučna i stručna javnost ostati opredijeljena višedecenijskim tekovinama i duboko ukorijenjenim pravnim postulatima u materiji zasnivanja i zaštite prava na nekretninama i time se oduprijeti nekim novim tendencijama u oblasti javne evidencije nekretnina i prava na nekretninama. Samo na takav način moguće je doprinijeti prijeko potreboj sigurnosti u pravnom prometovanju nekretninama i uspješnom okončanju reformi u jednoj od najznačajnijih oblasti u integracionom procesu Bosne i Hercegovine u evropsku zajednicu zemalja.

LITERATURA

1. Babić, I. et al. (2011.), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske*, Privredna štampa, Sarajevo.
2. Babić, I. et al. (2014.), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, Privredna štampa, Sarajevo.
3. Baur, J., Stürner, R. (2009.), *Sachenrecht*, 18. Auflage, C. H. Beck, München.
4. Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 4/87, Sarajevo.
5. Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 3/91, Sarajevo.
6. Blagojević, B., Krulj, V. (1980.), *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, Beograd.
7. Kohler, J. (2013.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, 6. Auflage, C. H. Beck, München.
8. Kontrec, D., „*Osnivanje, (obnova) zemljišnih knjiga - rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva*“, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, v. 29, br. 1/2008, Rijeka.



9. Korać, V., „*Pouzdanje u katastar nepkretnosti i raspolaganje zajedničkom imovinom*“, Pravni život, br. 11/2009, Beograd.
10. Medić, D. (2018.), *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Panevropski Aperion Univerzitet, Banja Luka.
11. Medić, D., „*Mišljenje o sistemu javnih registara u pogledu nekretnina u Republici Srpskoj*“, Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina u Bosni i Hercegovini, Specijalni prilog časopisa Nova pravna revija, br. 1/2014, Njemačka fondacija za međunarodnu pravnu saradnju – IRZ Stiftung, Sarajevo.
12. Medić, D., Tajić, H. (2008.), *Sudska praksa iz stvarnog prava*, Privredna štampa, Sarajevo.
13. Mulabdić S., Mulabdić, A., „*Dejstvo ugovora o otuđenju tuđe stvari*“, Domaća i strana sudska praksa, br. 81/2019, Privredna štampa, Sarajevo.
14. Mulabdić, S., „*Derivativni način sticanja prava vlasništva na nekretnini*“, Domaća i strana sudska praksa, br. 78/2018, Privredna štampa, Sarajevo.
15. Mulabdić, S., „*Sticanje prava vlasništva na nekretnini polazeći od načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige*“, Pravna misao, br. 7-8/2007, Sarajevo.
16. Mulabdić, S., „*Stjecanje prava vlasništva dosjelošću s posebnim osvrtom na rješenja Zakona o zemljišnim knjigama*“, Pravna misao, br. 7-8/2006, Sarajevo.
17. 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.
18. Mutapčić, H. (2017.): *Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu*, Grin, Gračanica.
19. Mutapčić, H., Oruč, H., „*Application of the principle of trust in the land registry in the context of the disposition of marital assets*“, Human, br. 7/2017, Tuzla.

20. Mutapčić, H., Osmanbegović, K., „*Intencije novog stvarnog prava u procesu uspostave tačne i potpune javne evidencije nekretnina*“, Društveni ogledi, Centar za društvena istraživanja Internacionalnog Burč univerziteta, Sarajevo, 2021.
21. Orlić, M., „*Savesnost pri sticanju nepokretnosti*“, Pravni život, 2/1980, Beograd.
22. Povlakić, M., „*Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH*“, Nova pravna revija, br. 1/2014, Njemačka fondacija za međunarodnu pravnu saradnju – IRZ Stiftung, Sarajevo.
23. Povlakić, M., „*Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH*“, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, br. LIII/2010, Sarajevo.
24. Povlakić, M., „*Novo stvarno pravo Republike Srpske*“, Nova pravna revija, br. 1-2/2010, Njemačka fondacija za međunarodnu pravnu saradnju – IRZ Stiftung, Sarajevo.
25. Povlakić, M., „*Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH*“, Pravni savjetnik, br. 12/2003, Centar za promociju civilnog društva, Sarajevo.
26. Povlakić, M., „*Novo zemljišnoknjižno pravo*“, Pravni savjetnik, br. 12/2003, Sarajevo.
27. Povlakić, M., „*Reforma zemljišnoknjižnog prava kao dio ukupne reforme građanskog prava*“, Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, br. 1/2003, Pravni fakultet Sveučilišta u Mostaru, Mostar.
28. Povlakić, M., „*Roll-back*“ u nekim oblastima privatnog prava u Federaciji BiH, Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina u Bosni i Hercegovini, Specijalni prilog časopisa Nova pravna revija, br. 1/2014, Njemačka fondacija za međunarodnu pravnu saradnju – IRZ Stiftung, Sarajevo.
29. Povlakić, M., „*Uloga savjesnosti kod višestrukog otuđenja iste nepokretnosti i predstojeća reforma zemljišno-knjižnog prava*“, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, br. XLII/1999, Sarajevo.
30. Stamenković, D. (1991.), *Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti*, Savremena administracija, Beograd.



31. Stanković, O., Orlić, M. (1999.), *Stvarno pravo*, Pravni informator, Beograd.
32. Stanković, O., Orlić, M. (2001.), *Stvarno pravo*, Nomos, Beograd.
33. Vuković, S. (2003.), *Sudska praksa iz svojinskopravnih odnosa*, Poslovni biro, Beograd.
34. Weike, J., Tajić, L. (2005.), *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini*, Privredna štampa, Sarajevo.
35. *Zbirka sudskeih odluka*, Knjiga I, Sveska I, Beograd, 1976. godina.

LEGISLATIVA

1. Zakon o zemljišnim knjigama FBiH, Službene novine FBiH br. 58/2002, 19/03 i 54/04.
2. Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske, Službeni glasnik Republike Srpske br. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18 i 95/19.
3. 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.
4. Njemački građanski zakonik - *Bürgerliches Gesetzbuch*.
5. Austrijski građanski zakonik – OGZ.
6. Austrijski Zakon o zemljišnim knjigama - *Allgemeines Grundbuchgesetz*.
7. Prednacrt Zakona o izmjeri i registraciji nekretnina FBiH
8. Zakon o zemljišnim knjigama RS, Službeni glasnik RS br. 74/02, 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08.
9. Zakon o svojinsko pravnim odnosima, Službeni list SFRJ br. 6/1980.
10. Zakon o vlasničko pravnim odnosima, Službene novine FBiH br. 6/98 i 29/03.
11. Zakon o stvarnim pravima RS, Službeni glasnik RS br. 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 i 107/19.

12. Zakon o stvarnim pravima FBiH, Službene novine FBiH br.
66/13, 100/13 i 32/19.

INTERNET IZVORI

1. <http://www.ohr.int/?p=50983>
2. <https://www.javnarasprava.ba/fbih/Zakon/1322>



LAND REGISTRY CONDITION OF REAL ESTATE IN BOSNIA AND HERZEGOVINA AND POSSIBLE DIRECTIONS OF REFORM

Hamid Mutapčić, PhD, Associate Professor
Faculty of Law, University of Tuzla
e-mail: hamid.mutapcic123@gmail.com

Mahir Đapo, student
Faculty of Law, University of Tuzla

Benjamin Muminović, student
Faculty of Law, University of Tuzla

Summary

In the last few decades, land registers in Bosnia and Herzegovina do not reflect the real situation with regard to based real estate rights. Inconsistent solutions oft he previous real right and the inert relationship of non-book holders transferred with the acquired rights to real estate stand out as basic samples of inaccurate and incomplete land registry condition of real estate. This paper discusses the conflict between the provisions of land registry and real law in terms oft he most important reform solutions, and points out the importance of a correct understanding oft he amended real law solutions, as the only possible way to reform the public real estate register. This paper also points out some oft he new tendencies int he process of land registry law reform, which aim to establish a completely new and radically different concept of public real estate records and real estate rights.

Key words: *Land registry law reform, Registration, The principle of trust, The actual condition of the property, Property rights*

R
D