



UNIVERZITET U BANJOJ LUCI
PRAVNI FAKULTET

STICANJE PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTIMA UPISOM U JAVNU EVIDENCIJU NEPOKRETNOSTI

MASTER RAD

Mentor:

Prof. dr Radenko Jotanović

Kandidat:

Una Vidić

Banja Luka, 2020. godine



UNIVERZITET U BANJOJ LUCI

PRAVNI FAKULTET



STICANJE PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTIMA UPISOM U JAVNU EVIDENCIJU NEPOKRETNOSTI

MASTER RAD

Mentor:

Prof. dr Radenko Jotanović

Kandidat:

Una Vidić

Banja Luka, 2020. godine



UNIVERSITY OF BANJA LUKA

FACULTY OF LAW



THE ACQUISITION OF THE RIGHT TO OWNERSHIP ON REAL PROPERTY BY THE RECORDING IN THE PUBLIC REGISTER OF IMMOVABLES

MASTER THESIS

Mentor:

Prof. dr Radenko Jotanović

Candidate:

Una Vidić

Banja Luka, 2020

Mentor:

Prof. dr Radenko Jotanović

Redovni profesor Pravnog fakulteta,

Univerziteta u Banjoj Luci

STICANJE PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTIMA UPISOM U JAVNU EVIDENCIJU NEPOKRETNOSTI

Rezime: Donošenjem Zakona o stvarnim pravima, Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske, Zakona o notarima u poslednjih deset godina, došlo je do transformacije građanskog pravnog sistema u našoj državi. Upravo zbog mnogih noviteta koji se javljaju u našem pravnom sistemu, samim tim javlja se i potreba za sumiranjem svih propisa koji objedinjuju ovu materiju gdje će se objasniti postupak sticanja prava svojine na nepokretnostima upisom u javnu evidenciju nepokretnosti, s obzirom na to da on predstavlja i najčešći način sticanja prava svojine kod nas.

Pravo svojine na nepokretnostima predstavlja jedno veoma značajno pitanje ne samo za titulare tog prava već i za državu na čijoj teritoriji se nepokretnosti nalaze. Sticanje prava svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla u našem pravnom sistemu sastoji se od dvije faze. Prva predstavlja postojanje pravnog osnova - najčešće ugovora, dok je za sticanje neophodan upis u javne registre nepokretnosti, što predstavlja drugu fazu. Obavezna forma za pravni osnov-ugovor se mjenjala tako da je sada obavezna forma notarski obrađene isprave. Neizostavan dio u okviru sticanja prava svojine jeste i javna evidencija nepokretnosti, obzirom da se za ovaj način sticanja primjenjuje pravilo konstitutivnog dejstva upisa, tako da je neophodno razmotriti, načela, postupak i uslove upisa.

Upravo donošenjem Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske, dalo se na značaju neophodnosti uvođenja nove jedinstvene evidencije nepokretnosti, imajući u vidu da sada imamo evidenciju katstra i zemljišne knjige koje su u velikoj mjeri neusklađene. Tek sa tačnim podacima moći će se pružiti dovoljan stepen pravne sigurnosti. Uvođenjem notarijata u naš pravni sistem, takodje je došlo do važnog koraka u stvaranju pravne sigurnosti . Obzirom da je uporedno sa njihovim uvođenjem došlo i do paralelnog donošenja novih materijalnih i procesnih zakona, notari postaju lica koja nepristrasno pružaju prvenstveno savjetodavnu ulogu, koja je

neophodna, a potom i lica koja su ovlaštena da jedina vrše obradu akata predviđenih za određene pravne poslove kao što su sticanje prava na nepokretnostima, a naravno sve u cilju interesa građana i pravne sigurnosti. Ono što je u svakom slučaju neophodno učiniti je izvršiti uporednopravni prikaz regulative ove materije u drugim državama i sistemima, da bi uvidjeli koje su prednosti i mane, ali i kako bi se važeći sistem evidencija nepokretnosti mogao unaprijediti.

Ključne riječi: pravo svojine, nepokretnosti, javna evidencija nepokretnosti, notarska forma ugovora, notarijat, konstitutivno i deklarativno dejstvo upisa

naučna oblast: društvene nauke,

naučno polje: pravo,

klasifikaciona oznaka prema CERIF šifrarniku: S130,

tip odabrane licence: autorstvo – nekomercijalno – bez prerada (CC BY-NC-ND).

Mentor:

Prof. dr Radenko Jotanović

Professor at Faculty of Law,

University of Banja Luka

THE ACQUISITION OF THE RIGHT TO OWNERSHIP ON REAL PROPERTY BY THE RECORDING IN THE PUBLIC REGISTER OF IMMOVABLES

Abstract: With the adoption of the new Proprietary Rights Law, Surveillance and Real Estate Cadastre Law, the Law on Notaries in the last ten years, there has been a complete transformation of the civil legal system in our country. Because of the many innovations that arise in our legal system, therefore, there is a need for summing up all the regulations that integrate this matter, which will explain the procedure of acquiring property rights on immovables by entering into the public register of real estate, since it also represents the most common way of acquiring property rights in our country.

Property right on real estate is one very important issue not only for persons who are the titulators of this right, but also for the country where the real estate is located. Acquiring property rights on real estate based on legal business in our legal system consists of two phases. The first is the existence of a legal basis - the most common contract, while the acquisition of public registers of immovable property is necessary, which represents the second phase. The mandatory form for the legal basis-contract has changed so that the notarized form is now mandatory. An indispensable part within the acquisition of ownership is also the public register of real estate, since in this way of acquiring the rule of constitutive effect of enrollment is applied, so it is necessary to consider, principles of procedure and conditions of enrollment.

Just by passing the new Surveillance and Real Estate Cadastre Law, the importance of the necessity of introducing a new unique register of real estate was given, since we now have register of cadastre and land registers that are largely incompatible. Only with accurate data will it be possible to provide a sufficient degree of legal safety. By introducing the Latin type of notary into our legal system, there has also been an important step in creating legal safety. Parallel to the introduction of new material and procedural laws, notaries become persons who

impartially provide the primarily advisory role that is necessary, and then the persons authorized to do the sole processing of acts envisaged for certain legal affairs, and of course everything for the sake of citizens' interest and legal safety. What is necessary in any case is to carry out a comparative view of regulating this matter in other countries and systems, in order to see what are the advantages , what disadvantages, but also how the current system of land registers can be improved.

Key words: right to ownership, property, land registers, notarial form of contract, notariat, constitutive and declarative effect of enrollment

Scientific area: social sciences,

Scientific field: law,

Classification code according to the CERIF: S130,

Type of selected license: authorship – noncommercial – without adaptations (CC BY-NC-ND).

SADRŽAJ

UVODNI I METODOLOŠKI DIO	7
1. PREDMET ISTRAŽIVANJA	7
2. CILJEVI ISTRAŽIVANJA	8
3. HIPOTEZA.....	9
4. METODE ISTRAŽIVANJA	9
I DIO - O PRAVU SVOJINE UOPŠTENO	11
1. SVOJINA I NJEN ISTORIJSKI NASTANAK I RAZVOJ	11
2. NEPOKRETNOST KAO OBJEKAT PRAVA SVOJINE	13
3. PRAVNO REGULISANJE PRAVA SVOJINE I NEPOKRETNOSTI U PRAVU REPUBLIKE SRPSKE.....	15
4. POJAM SUSVOJINE, ZAJEDNIČKE SVOJINE I ETAŽNE SVOJINE	16
4.1. SUSVOJINA.....	16
4.2. ZAJEDNIČKA SVOJINA	18
4.3. ETAŽNA SVOJINA	18
II DIO- STICANJE PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTIMA U REPUBLICI SRPSKOJ	19
1. PRAVNI OSNOVI STICANJA	19
2. PRETPOSTAVKE ZA STICANJE PRAVA SVOJINE	21
2.1. UPISANA NEPOKRETNOST	21
2.2. UPISANI PRETHODNIK.....	22
2.3. ISPRAVA ZA UPIS	23
3. UGOVOR KAO PRAVNI OSNOV STICANJA.....	24
4. UGOVORNA FORMA	26
III DIO – ULOGA NOTARA U PRAVNIM POSLOVIMA S NEPOKRETNOSTIMA	28
1. UOPŠTE O POJMU NOTARIJATA.....	28
2. ULOGA NOTARA U STICANJU I PRENOSU STVARNIH PRAVA NA NEPOKRETNOSTI.....	29
3. NOTARSKA FORMA UGOVORA.....	30
IV DIO – JAVNE EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U REPUBLICI SRPSKOJ	32

1. POJAM, NASTANAK I ISTORIJSKI RAZVOJ EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI.....	32
2. VRSTE SISTEMA JAVNIH EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI.....	33
2.1. SISTEM ZEMLJIŠNIH KNJIGA	35
2.2. SISTEM KATASTRA NEPOKRETNOSTI	36
2.3. OSTALE JAVNE EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI	38
V DIO- UPIS U JAVNU EVIDENCIJU NEPOKRETNOSTI	39
1. NAČELA JAVNIH EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI.....	39
2. STICANJE PRAVA SVOJINE UPISOM U JAVNU EVIDENCIJU NEPOKRETNOSTI – POSTUPAK I USLOVI UPISA	42
2.1. PREDBILJEŽBA.....	43
2.2. ZABILJEŽBA.....	44
3. KONSTITUTIVNO DEJSTVO UPISA	45
4. DEKLARATIVNO DEJSTVO UPISA	48
VI DIO- UPOREDNOPRAVNI PRIKAZ STICANJA PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTIMA I JAVNIH EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI.....	51
1. STICANJE PRAVA SVOJINE I EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U PRAVU REPUBLIKE SRBIJE	51
2. STICANJE PRAVA SVOJINE I EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U PRAVU CRNE GORE	53
3. STICANJE PRAVA SVOJINE I EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U PRAVU REPUBLIKE HRVATSKE.....	56
4. PRAVNA RJEŠENJA U ZEMLJAMA ANGLOSAKSONSKOG SISTEMA	58
ZAKLJUČAK.....	60
LITERATURA	64
BIOGRAFIJA KANDIDATA	69

UVODNI I METODOLOŠKI DIO

1. PREDMET ISTRAŽIVANJA

Predmet istraživanja predstavlja поближе izučavanje instituta prava svojine i pojma nepokretnosti, kao i njihov istorijski nastanak i razvoj. Svojina predstavlja suštinu stvarnog prava. Ona je pravo vlasnika da slobodno stvar drži, koristi, s njom raspolaže kao i da svakoga drugog od tog prava isključi.

Subjekti prava svojine mogu biti fizička i pravna lica. Takođe i strana lica mogu biti titulari prava svojine na nepokretnostima pod određenim uslovima propisanim zakonom.

Nepokretnosti su one stvari koje se ne mogu premještati s jednog mjesta na drugo. To su zemljišta, zgrade, stanovi, poslovni prostori itd. Zakonom o stvarnim pravima, nekretnine se smatraju objektima stvarnog prava. Zemljište se smatra nepokretnošću, zajedno sa svim onim s čime je spojeno iznad i ispod površine. Osim svojine jednog lica na određenoj nepokretnosti, postoje i druge kvalifikacije, kao što su susvojina, zajednička svojina i etažna svojina.

Potrebno je definisati uslove koji moraju biti ispunjeni da bi se pravo svojine na nekoj nepokretnosti moglo steći. Pretpostavke za sticanje prava svojine su upisana nepokretnost, upisani prethodnik i isprava za upis. Upis nepokretnosti je upis podataka o parceli, objektu i posebnom dijelu objekta. Obzirom da lice ne može prenjeti na drugoga više prava nego što i sam posjeduje, neophodno je da lice koje je prenosilac bude upisan kao imalac prava svojine u javni registar. Za prenos prava neophodno je da postoji valjan pravni osnov. Najčešći pravni osnov je upravo ugovor. U pogledu ugovora propisana je notarski obrađena forma.

Ugovor je saglasnost volja dvoje ili više lica, kojima se postiže neko pravno dejstvo. Ugovori koji se tiču prenosa prava svojine na nepokretnostima moraju da sadržavaju clausulu intabulandi, tj. valjano izjavljenu volju da se izvrši prenos prava svojine na sticaoca.

Kao što je već bilo riječi u pogledu ugovora kojima se vrši prenos prava svojine na nepokretnostima propisana je notarski obrađena forma. Nepoštovanje forme proizvodi ništavost takvog pravnog posla. Upravo odluka zakonodavca za uvođenjem ovakve forme počiva na želji da se obezbjedi veća pravna sigurnost građana.

Kada je riječ o javnim evidencijama nepokretnosti one predstavljaju sistematizovane podatke o nepokretnostima, koji bi trebalo da odgovaraju njihovom stvarnom stanju. U svijetu

postoje razne vrste evidencija nepokretnosti. Donošenjem Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske uvodi se nova evidencija katastra nepokretnosti. Uvođenjem evidencije katastra nepokretnosti, prestaje da važi sistem zemljišnih knjiga i katastra. Organ nadležan za uspostavljanje nove jedinstvene evidencije nepokretnosti je Republička uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove, koja u postupku izlaganja podataka utvrđuje stvarno stanje imaoaca prava na nepokretnostima. U katastar nepokretnosti vrši se upis nepokretnosti, stvarnih prava, određenih obligacionih prava, prebilježba i zabilježba. Načela na kojima se bazira evidencija nepokretnosti su: upisa, javnosti, prvenstva, pouzdanja, legaliteta, formalnosti, obaveznosti i određenosti.

Nakon što se ispune sve pretpostavke potrebne za upis u javnu evidenciju nepokretnosti, za sticanje samog prava svojine neophodan je i sam upis u javnu evidenciju. Zahtjev za upis mora da ima određeni oblik i sadržaj. Ukoliko su ispunjene sve zakonske pretpostavke: upisana nepokretnost, upisani prethodnik i isprava za upis, izvršiće se uknjižba prava svojine. Pravo svojine može se pod određenim uslovima steći i predbilježbom.

Ono zbog čega se upravo sticanje prava svojine na osnovu pravnog posla razlikuje od drugih načina sticanja je neophodnost upisa u javnu evidenciju nepokretnosti. Razlikujemo konstitutivno i deklarativno dejstvo upisa. Sudska praksa i zakonodavac su tretirali upis kao zakonit način sticanja, samo kod sticanja na osnovu pravnog posla, dok kod drugih osnova sticanja upis ima samo deklarativno dejstvo.

Uparednopravnim prikazom sa regulisanjem ove materije u Republici Srbiji, Crnoj Gori, Republici Hrvatskoj i u anglosaksonskom pravnom sistemu sumirani su propisi koji regulišu sticanje prava svojine na nepokretnostima, kao i evidencije nepokretnosti.

2. CILJEVI ISTRAŽIVANJA

Pravni posao kao način sticanja prava svojine na nepokretnostima je najčešći osnov sticanja ovog prava, te kao takav predstavlja izuzetno važno pitanje i za titulare prava i za državu u kojoj se nepokretnosti nalaze. Potrebno je analizirati cijeli postupak, počevši od zaključenja ugovora kao najčešćeg pravnog osnova i propisane forme ugovora, pa do upisa prava u javnu evidenciju nepokretnosti, kao i izvršiti analizu dosadašnjih i trenutno važećih evidencija nepokretnosti. Obzirom da ova materija obuhvata veliki broj zakona i pravilnika koji je regulišu,

ali i da je došlo do donošenja velikog broja novih zakona i propisa, cilj ovog istraživanja je obuhvatiti i sumirati sve navedene propise, u cilju lakšeg razumjevanja ove materije.

Detaljno proučavanje sticanja prava svojine upisom u javnu evidenciju nepokretnosti, kao i propisa koji navedenu materiju regulišu, omogućiće da se uoče pozitivne i negativne karakteristike, odnosno problemi u praktičnoj primjeni, što bi rezultovalo potencijalnim rješenjima istih. Uporednopravni prikaz sa rješenjima zemalja regiona kao i drugim pravnim sistemima, daće jasnu sliku o prednostima odnosno manama, postojeće regulative.

3. HIPOTEZA

Glavna hipoteza

Sticanje prava svojine upisom u javnu evidenciju nepokretnosti obezbjeđuje pravnu sigurnost svim učesnicima u pravnom prometu nepokretnosti. Ovaj način sticanja prava svojine na nepokretnostima (konstitutivno dejstvo upisa), ima svoje prednosti u odnosu na upis koji ima deklarativno dejstvo.

Pomoćne hipoteze

U pravo Republike Srpske je uvedena notarska forma kao obavezna za ugovore koji se tiču prometa nepokretnosti, što doprinosi pravnoj sigurnosti. Jedinstvena evidencija nepokretnosti treba da zamjeni sve dosadašnje evidencije nepokretnosti što će doprinijeti uskladjivanju stvarnog i upisanog stanja nepokretnosti i prava na nepokretnostima.

4. METODE ISTRAŽIVANJA

U ovom radu korišteno je nekoliko različitih metoda: normativni, istorijski, komparativni metod, sistemska analiza i metod studije slučaja.

Normativni metod primjenjen je na sumiranje postojeće zakonske regulative zamljišno-knjižnog, odnosno stvarnog prava, odnosno zakonskih i podzakonskih akata u pravu Bosne i Hercegovine i zemalja okruženja i njenog značaja. Upravo proučavanje zakonskih akata predstavlja polaznu tačku za dalje izučavanje ove materije.

Istorijski metod upotrebljen je prilikom obrade i obrazlaganja razvoja prava svojine u različitim društvenim sistemima kao i razvoj evidencije nepokretnosti, kako u Bosni i Hercegovini, tako i u državama u okruženju.

Komparativni metod primjenjen je prilikom uporednih prikaza različitih pravnih sistema i različite regulative ove materije u odnosu na druge države u okruženju i šire, ali i u okviru same Bosne i Hercegovine, obzirom na postojanje tri različita sistema.

Takodje sistemska analiza je primjenjena kako na pravnu teoriju i propise koji su važeći u našem pravnom sistemu, tako i na pravnu praksu. Analiziran je institut prava svojine, kao i evidencija nepokretnosti, te funkcionisanje ovih instituta u našem pravnom sistemu.

I DIO - O PRAVU SVOJINE UOPŠTENO

1. SVOJINA I NJEN ISTORIJSKI NASTANAK I RAZVOJ

Kada govorimo o pravu svojine, ljudski rod se bavio ovom kategorijom još od najranijih vremena. "Svojina je nastala sa pojavom trgovine."¹ Pa tako još u vrijeme starog Rima, pravnici nisu definisali pravo svojine već su definisali samo elemente ovog pojma. "Afirmacija prava svojine došla je posebno do izražaja u Napoleonovom Kodeksu."² Moderne kodifikacije u određivanju prava svojine daju primat energičnom rimskom izrazu: isključivo, asolutno pravo, *plena in re potestas*. Ipak i danas svojina predstavlja najvišu vlast na nekoj stvari, ili kako to kaže član 1015 Opšteg imovinskog zakonika za Crnu Goru "Kažeš li o kakvoj stvari moja je, to je najviše što kazati možeš".

Pojam prava svojine kao sveobuhvatnog prava na stvari prisutan je i u Zakonu o stvarnim pravima³ (u daljem tekstu ZSP) te svojinu u članu 17 stav 1 definiše kao "Stvarno pravo koje vlasniku daje ovlašćenja da slobodno i po svojoj volji stvar drži, koristi i da s njome raspolaže, a svakoga od toga prava isključi u granicama određenim zakonom." Ovlašćenje držanja (*ius possidendi*) je osnovna pretpostavka, a sastoji se u imanju faktičke vlasti na stvari. "Ovlašćenje korištenja se sastoji u pravnoj mogućnosti preduzimanja materijalnih akata prema stvari radi izvlačenja koristi iz nje i može imati dva oblika: upotreba stvari i pribiranje plodova i drugih prihoda."⁴ Ovlaštenje raspolaganja ima dvije komponente: faktičko raspolaganje i pravno raspolaganje. Faktičko raspolaganje predstavlja uobičajno raspolaganje kao što su prerpravke, popravke itd., dok pravno raspolaganje predstavlja mogućnost da svojim pravom raspolaže onako kako želi tj. da svoje pravo prenosi (djelimično ili u potpunosti), da ga ograničava itd.

Osnovne karakteristike prava svojine su da je to pravo apsolutno, jedinstveno, jednovrsno, rekadentno i nezastarivo. Apsolutnost ovog prava ogleda se u tome da ovo pravo djeluje prema svima (*erga omnes*), tako da je jedino titular ovog prava ovlašten da s tom stvari raspolaže i za života i u slučaju smrti, kao i da zahtjeva vraćanje stvari u slučaju da se ona nadje kod trećih lica. Pravo svojine je jedinstveno jer je vezano za jednog subjekta, što znači da iako se

¹ Babić I., Građansko pravo, Knjiga II, Stvarno pravo, Beograd, Novi Sad, 2012.godine, str. 63.

² Rašović Z., Stvarno pravo, Podgorica, 2002.godine, str.86.

³ Službeni glasnik Republike Srpske", br. 124/2008, 3/2009-ispravka, 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016-odluka Ustavnog suda i 107/19.

⁴ Stanković O. i Orlić M., Stvarno pravo, Beograd, 1996.godine, str. 56.

stvar nalazi u susvojini svi imaoci prava se smatraju jednim vlasnikom. “Rekadentnost prava svojine je jedna od karakteristika prava svojine čija suština je u tome da se prestankom ograničenja, ovo pravo uspostavlja u punom obimu ili u obimu u kojem je postojalo prije ograničenja.”⁵ “Nezavisnost prava svojine ukazuje da ovo pravo ne podrazumjeva obavezu egzistenciju drugih prava na stvari, to je jedna od razlika sa drugim pravima.”⁶ Pravo svojine je jedno od prava koje ne zastarjeva, upravo to je razlika između obligacionih i stvarnih prava. Sve dok stvar postoji i na njoj postoji pravo svojine.

“Subjekti prava svojine mogu biti fizička i pravna lica. Vlasnik može biti nepoznat (u slučaju nadjene stvari), ili može biti sporno kome pripada pravo svojine (svojinski spor), ili on još nije definitivno određen (kod ostavinske rasprave), ali on mora postojati da bi se uopšte moglo govoriti o pravu svojine.”⁷

O samom značaju ovog prava govori dovoljno da je upravo to jedno od prava zagarantovanih Ustavom, kao najvišim pravim aktom svake države. Član 54 Ustava Republike Srpske⁸ glasi: “Svi oblici svojine imaju jednaku pravnu zaštitu”.

Kada je riječ o licima koja imaju pravo da steknu pravo svojine na nepokretnostima u nekoj državi, nameće se pitanje prava lica koja se smatraju stranim licima. “Lice koje nema državljanstvo Bosne i Hercegovine, ali je državljanin neke druge države prema njenim propisima, kao i lice bez državljanstva (lice koje nije državljanin domaće, kao ni neke druge države prema njenim propisima), smatra se strancem.”⁹ Za razliku od javnih prava koja se ne uslovljavaju, sticanje privatna prava može se usloviti na određene načine kao što je postojanje reciprociteta, davanje posebnih dozvola, odobrenja ili ispunjavanjem određenih uslova. “Strana lica stiču pravo svojine na nepokretnosti u Republici Srpskoj pod uslovom reciprociteta, ako zakonom ili međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno.”¹⁰ Reciprocitet je odnos između dvije države koji podrazumjeva ravnopravnu saradnju između dvije suverene države, po kome svaka od njih omogućava određeni pravni tretman državljanima druge države ukoliko i druga država na isti način postupa sa njenim državljanima. Zakon o stvarnim pravima ne poznaje

⁵ Rašović Z., *op.cit.*, str. 90.

⁶ Rašović Z., *op.cit.*, str. 92.

⁷ Rašović Z., *op.cit.*, str. 94.

⁸ “Službeni glasnik Republike Srpske”, 21/92 – prečišćeni tekst, 28/94, 8/96, 13/96, 15/96, 16/96, 21/96, 21/02, 26/02, 30/02, 31/02, 69/02, 31/03, 98/03, 115/05, 117/05, 48/11 i Službeni glasnik BiH 73/19- Odluka Ustavnog suda BiH.

⁹ Šaula V., *Osnovi međunarodnog privatnog prava Republike Srpske*, Banja Luka, 2011. godine, str.110-111.

¹⁰ Član 15, stav 2, ZSP.

posebne restrikcije u pogledu nekretnina na kojima strana lica ne mogu biti imaooci prava svojine, te su posebnim zakonima regulisana ova pitanja.

Pravo svojine može se steći na više načina. Zakon o stvarnim pravima jasno definiše da se pravo svojine stiče na osnovu: pravnog posla, zakona, odluke drugog organa ili suda i nasljeđivanjem uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom.¹¹ Osnovna podjela načina na osnovu kojih se ovo pravo može steći je na derivativno i originarno sticanje.

Originarno sticanje postoji ako pravni sledbenik svoje pravo ne izvodi iz prava prethodnika, nego iz činjenica odredjenih zakonom. Karakteristike originarnog načina sticanja su: ukoliko nijedno lice nije imalo to pravo u vrijeme sticanja, ako se ne zna da li postoji vlasnik te stvari. Zakonom o stvarnim pravima pravo svojine se stiče na ovaj način: stvaranjem nove stvari, spajanjem i mješanjem, gradjenjem na tuđem zemljištu, odvajanjem plodova, održajem, od nevlasnika, okupacijom ili drugim slučajevima predviđenim zakonom. Karakter originarnog sticanja najčešće ima odluka suda i organa uprave.

Derivativni način sticanja predstavlja sticanje kod koga se pravo stiče iz prava prethodnika, tj na osnovu pravnog posla, gdje prethodnik ne može prenjeti više prava nego što ih i sam ima (*nemo plus iuris ad alium transferre potestas quam ipse habet*). Za derivativno sticanje moraju biti ispunjene sledeće pretpostavke: da prenosilac ima pravo svojine na stvari koja se prenosi, da je stvar podobna da bude objekt prava svojine, a akcipijens sposoban da stekne pravo svojine na toj stvari, da postoji punovažan pravni posao, da postoji punovažni način sticanja koji ima stvarnopravno dejstvo.

2. NEPOKRETNOST KAO OBJEKAT PRAVA SVOJINE

“Objekti prava mogu biti sve tjelesne stvari u vlasti čovjeka koje služe čovjeku radi zadovoljavanja nekog njegovog interesa ili potrebe na kojima ili povodom kojih se može uspostaviti neko pravo ili pravni odnos između dvije ili više fizičkih ili pravnih osoba.”¹² “Predmet prava svojine je individualno određena nepokretna (nepokretnost) ili pokretna (pokretnost) stvar, osim onih koje nisu za to podobne ili je zakonom drugačije određeno.”¹³ “Uži

¹¹ Član 23 stav 1, ZSP.

¹² Simonetti P., Nekretnine kao objekti prava, Pravna riječ, broj 32/2012, str. 67.

¹³ Član 6 stav 1, ZSP.

krug stvari obuhvata sintagma: stvari u građanskom pravu, a njegov uži pojam su stvari kao objekti stvarnog prava.”¹⁴ Opšta podjela stvari je na pokretne i nepokretne stvari- nekretnine.

Objekt prava svojine je prostorno određena nekretnina, zemljište i sve što je sa zemljištem trajno spojeno, na površini ili ispod nje. “Nepokretnost je sve što je na površini zemljišta, iznad ili ispod njega izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nepokretnost ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drugačije s njom trajno spojeno i dio je te nepokretnosti sve dok se od njega ne odvoji.”¹⁵

“Nepokretne stvari su one koje se ne mogu premještati s jednog mjesta na drugo bez oštećenja njihove suštine.”¹⁶ To su zemljišta (poljoprivredna, šumska, građevinska), zgrade, stanovi, poslovni prostori itd. Zgrada predstavlja nepokretnost ukoliko ispunjava uslove da je zidana kao trajni objekat, a ne kao privremeni i da je inkorporisana u zemlju.

Kada govorimo o nekretnini kao objektu prava svojine naš ZSP jasno definiše da „Predmet prava svojine je individualno određena nepokretna (nepokretnost) ili pokretna (pokretnost) stvar, osim onih koje nisu za to podobne ili je zakonom drugačije određeno.”¹⁷

Zemljište je prostorno ograničena površina tj. katastarska čestica, koja ima tri dimenzije: prostire se u visinu i dubinu dokle se prostire pravno zaštićeni interes vlasnika površine zemljišta, a horizontalno je ograničena međama koje je odvajaju od susjednih čestica.

“Određenje pojma i dimenzija nekretnine kao objekta stvarnih prava aktualizirano je stalnim porastom prometa prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama kao i sve češćim opterećenjem nekretnina radi osiguranja novčanih potraživanja.”¹⁸

“Pravilo *superficies solo credit*, shvaćeno u svom čistom obliku, znači da sve što je u čvrstoj fizičkoj vezi sa zemljom pripada vlasniku zemljišta, dakle kako zgrade (i uopšte građevinski objekti), tako i rastinje (vegetacija)”¹⁹. Ipak postoje određeni izuzeci kao što su novine u našem pravnom sistemu, a to je pravo gradjenja. “Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvajaju stvarno

¹⁴ Simonetti P., *op. cit.*, str. 67.

¹⁵ Član 14 stav 1, ZSP.

¹⁶ Stanković O. i Orlić M., *op. cit.*, str 60.

¹⁷ Član 6 stav 1, ZSP.

¹⁸ Simonetti P., Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava gradjenja, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta Rijeka, v. 30, br. 1/2009, str. 34.

¹⁹ Stanković O. i Orlić M., *op. cit.*, str 28.

pravo koje svom nosiocu daje ovlaštenje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svojoj svojini (pravo građenja)”.²⁰

Ono što je takođe značajno definisati je pojam javnog dobra, opšteg dobra i dobra od opšteg interesa. “Javna dobra su stvari koje su po zakonu namijenjene da služe svima pod jednakim uslovima, kao što su: javni putevi, ulice, trgovi i drugo.”²¹ Javna dobra su stvari u svojini države ili drugih lica javnog prava i namijenjena su da služe svima jednako (npr. ulica), dok opština dobra su stvari koja ne mogu biti objekat prava svojine (npr. vazduh). “Nisu objekat prava svojine i drugih stvarnih prava oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti fizičkog ili pravnog lica pojedinačno, nego su na upotrebi svima pod jednakim uslovima, kao što su: vazduh, voda u rijekama, izvorima, jezerima i moru- opšta dobra.”²² Posebnim zakonom se reguliše korištenje, upravljanje javnim i opštim dobrima. Treća kategorija su dobra od opšteg interesa (poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta) koja mogu biti objekt prava svojine i drugih stvarnih prava, ali ona uživaju posebnu zaštitu. “Dobra od opšteg interesa koja nisu opšta dobra, kao što su građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šume i šumska zemljišta, zaštićeni dijelovi prirode, biljni i životinjski svijet, stvari od kulturnog, istorijskog i ekološkog značaja, mogu biti objekat prava svojine i drugih stvarnih prava.”²³

3. PRAVNO REGULISANJE PRAVA SVOJINE I NEPOKRETNOSTI PRAVU REPUBLIKE SRPSKE

U

“Društvena svojina u socijalističkom pravnom sistemu bila je potpuna suprotnost privatnoj. Predmeti u društvenoj svojini su izuzeti od redovnog svojinskog režima i podvrgnuti su posebnom javnopravnom režimu.”²⁴ “U procesu reforme trebalo je sva prava koja su bila imovinski izraz društvene svojine (pravo upravljanja, pravo korišćenja, pravo raspolaganja) pretvoriti u prava koja su primjerena novom stvarnopravnom uređenju, u skladu sa izmjenjenom koncepcijom prava svojine.”²⁵ Sada svako fizičko i pravno lice može biti nosilac prava svojine.

²⁰ Član 14 stav 3, ZSP.

²¹ Član 7 stav 2, ZSP.

²² Član 7 stav 1, ZSP.

²³ Član 8 stav 1, ZSP.

²⁴ Medić D., Novo stvarno pravo Republike Srpske, treće izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Banja Luka, 2018. godine, str. 12.

²⁵ Medić D., *op. cit.*, str.13.

Zakono o stvarnim pravima u članu 17 stav 1 definiše “Svojina je stvarno pravo, koje vlasniku daje ovlaštenje da slobodno i po svojoj volji stvar drži, koristi i da s njome raspolaže, a svakoga od toga prava isključi u granicama određenim zakonom.” Zakon o stvarnim pravima uređuje nekretnine kao objekte stvarnog prava. Sada se samo zemljište smatra nepokretnostima sa onim što je spojeno sa zemljištem i iznad i ispod površine. Uspostavljeno je pravno jedinstvo nepokretnosti, tako da objekat na i ispod zemljišta predstavlja sastavni dio nekretnine. Prava koja postoje u korist neke nepokretnosti, pripadaju toj nepokretnosti. “Na taj način stvarnopravno uređenje u Republici Srpskoj ponovo je uskladjeno sa tradicionalnim načelima na kojima se ono bazira u savremenim evropskim državama i opet slijedi opšta načela cjelokupnog građanskog prava.”²⁶“Vlasnik je dužan da u vršenju svog prava svojine postupi pažljivo prema opštim i tuđim interesima.”²⁷

4. POJAM SUSVOJINE, ZAJEDNIČKE SVOJINE I ETAŽNE SVOJINE

Osim svojine jednog lica na određenim nepokretnostima, postoji i svojina više subjekata na nepokretnosti kao što su zajednička svojina, susvojina, i etažna svojina. “Susvojina je konstruisana na principima individualne svojine, a zajednička svojina pripada skupu kao cjelini.”²⁸

4.1. SUSVOJINA

“Susvojina postoji kada dva ili više lica (suvlasnici) imaju pravo svojine na istoj stvari, svaki prema svom udjelu srazmjerno cjelini (idealni dio).”²⁹ U praksi navedeno predstavlja da više lica zajedno imaju onoliko prava koliko bi imalo jedno lice (1/1). Suvlasnik ima pravo na udio, koji može biti izražen u vidu razlomka npr. 1/5, odnosno procentualno. Suvlasnik ima pravo da stvar drži i da se njome koristi srazmjerno svom idealnom dijelu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika. “Osnov za nastanak susvojine je da su najmanje dva lica postala vlasnici iste

²⁶ Medić D., *op.cit.*, str.16.

²⁷ Član 18, ZSP.

²⁸ Medić D., *Stvarno pravo Republike Srpske*, Banja Luka, 2019, str.229.

²⁹ Član 25, stav 1, ZSP.

stvari.”³⁰ “Svaki suvlasnik ima sva svojinska ovlašćenja (držanje, korišćenje, raspolaganje), bez obzira na veličinu svog udjela, ali u dijelu koji odgovara njegovom alikvotnom dijelu.”³¹ Jako je bitno razlikovati koja prava pojedinac odnosno suvlasnik ima na određenoj stvari odnosno na svom suvlasničkom udjelu i koja prava ima u pogledu na cijelu stvar. “Dok ne dođe do diobe susvojine, suvlasnici moraju izvršavati svoju ulogu i u vlastitom interesu i u interesu cjeline.”³² Bitno je naglasiti da nijedan od suvlasnika nije vlasnik, već svi zajedno imaju potpuno pravo svojine. “Njegovo pravo je ograničeno pravima ostalih suvlasnika.”³³ Imaoci prava susvojine mogu biti i fizička i pravna lica.

“Suvlasnik može raspolagati svojim dijelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika.”³⁴ Kod raspolaganja suvlasničkim dijelom postoje određeni izuzeci u pogledu regulisanja prava preče kupovine. “Suvlasnik koji prodaje svoju etažnu svojinu dužan je učiniti ponudu drugim suvlasnicima toga dijela, a suvlasnik zgrade koja se ne može podijeliti na posebne dijelove drugim suvlasnicima.”³⁵ “Suvlasnik ne može raspolagati fizičkim (realnim) dijelom stvari.”³⁶ On raspolaže idealnim dijelom.

“Suvlasnik ima pravo zahtijevati potpuno ili djelimično razvrgnuće suvlasništva, ako je moguće i dopušteno i to pravo ne zastarjeva.”³⁷ Suvlasnici se mogu sporazumno dogovoriti oko diobe suvlasničke zajednice. „U slučaju kada suvlasnici ne mogu postići sporazum o načinu razvrgnuća suvlasništva, o tome će odlučiti sud u vanparničnom postupku, na zahtjev bilo kojeg suvlasnika (sudsko odlučivanje).“³⁸ Suvlasnici, takođe, mogu odlučiti da će umjesto diobe uspostaviti etažnu svojinu ukoliko je to moguće.

³⁰ Medić D., Stvarno pravo Republike Srpske, str. 230.

³¹ Medić D., Stvarno pravo Republike Srpske, str.230.

³² Medić D., Stvarno pravo Republike Srpske, str. 232.

³³ Medić D., Stvarno pravo Republike Srpske, str. 231.

³⁴ Član 27 stav 1, ZSP.

³⁵ Član 90 stav 2, ZSP.

³⁶ Medić D., Stvarno pravo Republike Srpske, str. 233.

³⁷ Član 37. stav 1, ZSP.

³⁸ Član 38. stav 1, ZSP.

4.2. ZAJEDNIČKA SVOJINA

“Zajednička svojina je svojina dva ili više lica (zajedničari) na istoj stvari čiji udjeli nisu određeni, ali su određivi.”³⁹ Za razliku od susvojine, gdje su udjeli bili određeni, kod susvojine udjeli nisu određeni ni realno ni idealno. “Kad je stvar u zajedničkoj svojini, nema uticaja činjenica da je u zemljišnim knjigama ili u drugim javnim registrima ta stvar upisana kao svojina samo nekog od zajedničara, osim prema trećim licima čije se povjerenje u prometu štiti.”⁴⁰

Zajedničkom stvari zajedničari raspolažu zajednički. “Pojedini zajedničar može raspolagati sa stvari samo na osnovu ovlašćenja koje su mu za to dali svi ostali zajedničari.”⁴¹ “Izuzetno, radi zaštite povjerenja u pravnom prometu, treće lice može na osnovu pravnoga posla koji nije zaključen sa svim zajedničarima steći pravo svojine na nepokretnostima, ako svojina nije bila upisana u javnim evidencijama kao zajednička i ako je postupalo u dobroj vjeri.”⁴²

Zajednička svojina se može u postupku diobe takođe podijeliti na suvlasničke dijelove, ali suvlasnički udio nekog lica nije utvrđen sve do završene podjele. Pravo na diobu ne zastarjeva. Zajedničari završenom diobom postaju suvlasnici. Veličina suvlasničkog dijela koji će diobom pripasti dotadašnjem zajedničaru određuje se sporazumom svih zajedničara. U nedostatku sporazuma smatraće se da su udjeli zajedničara jednaki. “Zajedničar koji smatra da je njegov udio veći može zahtijevati da sud utvrdi veličinu njegovog udjela.”⁴³ U praksi pojam zajedničke svojine često vidimo kod bračne zajednice.

4.3. ETAŽNA SVOJINA

Etažna svojina se povezuje sa modernim vremenima, gdje je stanovanje u zgradama postalo neizostavan dio svake zajednice. “Etažna svojina nije zbir već kompleks određenih prava.”⁴⁴ “Prilikom normiranja ovog institute mora se voditi računa o tri bitna sastojka – pravu na stan (ili drugi posebni dio), zajedničke dijelove zgrade i zemljište.”⁴⁵

³⁹ Član 43 stav 1, ZSP.

⁴⁰ Član 43 stav 2, ZSP.

⁴¹ Član 47 stav 1, ZSP.

⁴² Član 47 stav 2, tačka b, ZSP.

⁴³ Član 49 stav 3, ZSP.

⁴⁴ Medić D., Stvarno pravo Republike Srpske, str. 259.

⁴⁵ Medić D., Stvarno pravo Republike Srpske, str. 259.

“Svojina na posebnom dijelu nepokretnosti (etažna svojina) proizlazi i ostaje neodvojivo povezana s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nepokretnosti na kojem je uspostavljena, te se može samo zajedno sa njim prenijeti ili opteretiti.”⁴⁶ Na samostalnom dijelu nepokretnosti imalac ima pravo svojine, dok na zajedničkim dijelovima nepokretnosti imalac ima pravo susvojine. Samostalne prostorije su stan, poslovni prostor, garaža i garažno mjesto.

Suvlasnici nepokretnosti mogu odlučiti da se uspostavi pravo etažne svojine. Ona se ne može uspostaviti dok organ uprave ne potvrdi da je određena prostorija samostalna cijelina. Za uknjižbu prava etažne svojine potrebno je sačiniti izjavu ili ugovor o diobi i plan podjele posebnog dijela zgrade. Pravni posao kojim se uspostavlja etažna svojina mora biti sačinjen u formi notarski obrađene isprave. Plan podjele takođe mora biti izrađen od stručnog lica određenog zakonom. “Da li je suvlasnički dio nepokretnosti onog lica koje zahtjeva uspostavljanje svojine na nekom određenom posebnom dijelu nepokretnosti za to odgovarajući, prosuđuje se prema tome da li je taj suvlasnički dio u odnosu prema svojini cijele nepokretnosti jednak ili veći od odnosa korisne površine stana, odnosno druge samostalne prostorije u pogledu koje se traži uspostavljanje svojine posebnog dijela prema korisnoj površini svih stanova i ostalih prostorija cijele nepokretnosti.”⁴⁷ Etažna svojina stiče se upisom u javnu evidenciju nepokretnosti.

Pravo preče kupovine postoji isključivo između suvlasnika posebnog dijela, dok to pravo ne postoji između etažnih suvlasnika.

II DIO- STICANJE PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTIMA U REPUBLICI SRPSKOJ

1. PRAVNI OSNOVI STICANJA

Zakon o stvarnim pravima predviđa četiri načina sticanja prava svojine: na osnovu pravnog posla, zakona, odluke suda ili drugog organa, nasljedjivanjem. Osnovna podjela ovih načina sticanja je na originarne i derivativne.

⁴⁶ Član 80 stav 1, ZSP.

⁴⁷ Član 86 stav 1, ZSP.

Sticanje na osnovu zakona predstavlja originarni način sticanja, gdje sledbenik svoje pravo ne izvodi iz prava prethodnika nego iz činjenica određenih zakonom. "Po ovom osnovu se stiče pravo svojine ako nijedno lice nije to pravo imalo u vrijeme sticanja, odnosno ako ne postoji raniji vlasnik, ako se ne zna da li postoji vlasnik te stvari, kada se raniji vlasnik aktom derelikcije odrekao prava svojine na stvari."⁴⁸ U ovom slučaju sticalac svoje pravo ne izvodi iz prava prethodnika već iz činjenica određenih zakonom. Na osnovu zakona pravo svojine stiče se stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, odvajanjem plodova, sticanjem od nevlasnika, okupacijom, održajem i u drugim slučajevima određenim zakonom. Pravo svojine na osnovu zakona stiče se ispunjavanjem zakonom predviđenih pretpostavki. "Ako nije zakonom drugačije određeno, sticanjem svojine na osnovu zakona prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je sticalac znao da postoje ili je to morao znati."⁴⁹

Pravo svojine prelazi sa jednog imaoca na drugog odlukom suda ili drugog državnog organa u pravnim situacijama koje su određene zakonom. Sud ili drugi državni organ u određenoj pravnoj situaciji može donjeti odluku koja je osnov sticanja prava svojine, ako su za to ispunjene zakonom propisane odgovarajuće pretpostavke. "Sticanjem prava svojine, odlukom suda ili drugog organa ne prestaju stvarna prava koja su drugim licima pripadala na odnosnoj stvari, koja su određena odlukom ili zakonom, te onih koja po prirodi stvari ne mogu dalje postojati."⁵⁰ Odluke suda kojima se najčešće stiče pravo svojine su rješenje o diobi nekretnina u susvojini, rješenje o uredjenju medja, rješenje u izvršnom postupku kojim se dosudjuje stvar u postupku prinudnog izvršenja.

Nasljedjivanjem lice može steći pravo svojine na osnovu zakona i testamenta. Zakonsko nasljedjivanje iako se izvodi iz prava prethodnika nije derivativno sticanje, s obzirom da ne zavisi od volje ostavioca nego od činjenica koje su zakonom propisane. Zavisno od zakonskih propisa utvrđuje se koliki će nečiji nasljedni dio biti. Najčešći jednostrani pravni posao na osnovu kojeg se stiče pravo svojine jeste testament. Testamentom se određuje nasljednik ili legatar. Ovaj pravni posao nastaje izjavom jednostrane volje zavještaoca. Zavještalcu može za svog testamentarnog nasljednika naznačiti i lice koje ne spada u krug zakonskih nasljednika. Nasljednik stiče svojinu naslijeđenih stvari u času otvaranja nasljedstva, ako zakonom nije drugačije određeno. "Sticanjem prava svojine nasljeđivanjem ne prestaju stvarna prava koja su

⁴⁸Babić I., i drugi, Komentar zakona o stvarnim pravima RS, Privredna štampa Sarajevo, 2011. godine, str. 199.

⁴⁹ Član 23 stav 3, ZSP.

⁵⁰ Član 23 stav 4, ZSP.

drugim licima pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koja je to određeno posebnim zakonom ili koja po prirodi stvari ne mogu dalje da postoje.”⁵¹

Najrasprostranjeniji način sticanja prava svojine je na osnovu pravnog posla. Kod ovog načina sticanja se pravo sticaoca izvodi iz prava prethodnika, te moraju biti ispunjene određene pretpostavke, a to je da prenosilac ima pravo svojine na nekretnini koja se prenosi, da postoji punovažan pravni osnov, i da postoji punovažan način sticanja. Nekretnine i stvarna prava na njima stiču se na osnovu pravnog posla upisom u javni registar, a ne predajom sticaocu u posjed kao što je slučaj sa pokretnim stvarima.

2. PRETPOSTAVKE ZA STICANJE PRAVA SVOJINE

Pravo svojine može se steći na više načina na osnovu pravnog posla, zakona, odluke drugog organa ili suda i nasljedjivanjem, uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom. Sticanje na osnovu pravnog posla predstavlja derivativni način sticanja gdje sticalac svoje pravo izvodi iz prava prethodnika i ujedno predstavlja najrasprostranjeniji način sticanja. Za ovakav način sticanja potrebno je da su ispunjene tri pretpostavke : da je prenosilac vlasnik, da postoji pravni osnov sticanja i način sticanja. U našem pozitivnom pravu za sticanje, prenos, promjenu, ograničenje i prestanak stvarnih prava na nepokretnostima na osnovu pravnog posla je pored pravnog osnova (*iustus titulus*) potreban i način sticanja (*modus aquirendi*).

Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske⁵² definisani su opšti uslovi za upis stvarnih prava, predbilježbe i zabilježbe u katastar nepokretnosti, a to su postojanje: upisane nepokretnosti, upisanog prethodnika i isprave za upis.⁵³

2.1. UPISANA NEPOKRETNOST

U katastar nepokretnosti se upisuju nepokretnosti, stvarna prava, predbilježbe, zabilježbe i određena obligaciona prava. U suštini katastar nepokretnosti upravo predstavlja podatke o zemljištu, zgradama i nekim drugim objektima i pravima na tim nepokretnostima.

⁵¹ Član 23 stav 5, ZSP.

⁵² “Službeni glasnik Republike Srpske”, br. 6/2012, 110/2016, 22/2018- odluka US, 62/2018 i 95/2019- odluka US.

⁵³ Član 100., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

„Nepokretnosti koje se upisuju u katastar nepokretnosti su: zemljište, nadzemni i podzemni građevinski objekti, posebni dijelovi objekata koji čine građevinsku cjelinu.“⁵⁴ „Upis nepokretnosti je upis podataka o parceli, objektu i posebnom dijelu objekta.“⁵⁵

„Podaci o parceli upisuju se na osnovu elaborata premjera, odnosno elaborata geodetskih radova i isprave za upis kada je to određeno zakonom, dok se podaci o objektu upisuju na osnovu elaborata premjera, odnosno elaborata geodetskih radova.“⁵⁶ „Elaborat premjera je skup dokumenata i podataka nastalih u postupku projektovanja i realizacije katastarskog, komasacionog premjera ili postojećeg premjera, na osnovu kojih se osniva ili obnavlja katastar nepokretnosti.“⁵⁷ Kada je riječ o posebnim dijelovima objekta, oni se upisuju na osnovu tehničke dokumentacije, na osnovu koje se izdaje građevinska, a potom i upotrebna dozvola. „Ako za objekat, odnosno posebni dio objekta nije izdato odobrenje za građenje i upotrebna dozvola, ako je objekat izgrađen prekoračenjem ovlašćenja iz odobrenja za građenje ili ako je objekat privremen, upisuje se i odgovarajuća zabilježba o tome.“⁵⁸

Upravo upisana nepokretnost predstavlja prvi uslov za upis stvarnih prava tj. prava svojine u katastar nepokretnosti. „U trenutku podnošenja zahtjeva za upis, nepokretnost mora biti upisana u katastru nepokretnosti ili može biti upisana istovremeno sa upisom stvarnog prava.“⁵⁹

2.2. UPISANI PRETHODNIK

Svojina prethodnika predstavlja osnovni uslov za njeno prenošenje na pravnog sledbenika. Kao i kod prenosa svakog prava i ovde važi princip da niko ne može prenijeti više prava nego što ih i sam ima. U prilog ovome govori i sam ZSP „Pravnim poslom sticalac prava svojine ne može steći to pravo u većem obimu od onog koje je imalo lice od koga je to pravo stečeno, osim kad sticanje svojine u dobroj vjeri uživa zaštitu,”⁶⁰ a obzirom da se radi o pravima na nekretninama, o kojima se vode posebne evidencije, nije dovoljno da samo lice ima određeno pravo, već je neophodno da to pravo bude upisano u javne register nepokretnosti. „Kod

⁵⁴ Član 4 stav 2., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁵⁵ Član 91 stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁵⁶ Član 91 stav 2-3., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁵⁷ Član 66 stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁵⁸ Član 91 stav 5., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁵⁹ Član 101., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁶⁰ Član 23 stav 2., ZSP.

derivativnog sticanja prava svojine na nepokretnostima, tada je potrebno da onaj koji prenosi pravo svojine i sam bude u javnim registrima nekretnina upisan kao vlasnik dotične nekretnine (to je tzv. „knjižni prethodnik“ sticaoca).⁶¹

“Upisi u katastar nepokretnosti dozvoljeni su samoprotiv lica koje je u trenutku podnošenja zahtjeva za upis već upisano u katastar nepokretnosti kao imalac prava u pogledu kojeg se upis zahtjeva ili je predbilježeno kao imalac tog prava (upisani prethodnik).⁶² Ukoliko određeno lice nije upisano kao prethodnik on može određenim ispravama dokazati da je imalac prava (npr. pravosnažna presuda). “Prilikom upisa stvarnih prava na novoizgrađenom objektu ne zahtjeva se postojanje upisanog prethodnika.”⁶³

“U načelu, svi upisi su dopušteni samo protiv lica koja su u momentu podnošenja prijedloga za upis upisani kao vlasnici određene nepokretnosti.”⁶⁴

2.3. ISPRAVA ZA UPIS

Treća pretpostavka prestavlja pravni osnov za sticanje (*titulus*). “Za *titulus* se može reći da nije ništa drugo nego pravni posao u kojemu je došla do izražaja stranačka volja da se prenese vlasništvo.”⁶⁵ “Upisi u katastar nepokretnosti vrše se na osnovu privatne ili javne isprave, koja je po sadržaju i formi podobna za upis.”⁶⁶ Isprava je valjana ukoliko sadrži: mjesto i datum sačinjavanja, oznaku nepokretnosti, lične podatke osobe u čiju korist se upis vrši, lične podatke za upisanog pravnog prethodnika. “Upis u katastar nepokretnosti, vrši se na osnovu valjane isprave koja je po sadržini i formi sačinjena u skladu sa zakonom i kao takva je podobna za upis i koja sadrži izjavu o dozvoli upisa (*clausula intabulandi*), koja nije uslovljena niti oročena.”⁶⁷

Najčešći pravni osnov je ugovor. Ugovor predstavlja dvostrani pravni posao (ugovor o kupoprodaji, ugovor o poklonu itd.) iako samo postojanje pravnog osnova nije dovoljno za sticanje. Kada je riječ o ugovoru kao pravnom osnovu, zakonodavac je uvijek bio poprilično strog, imajući u vidu da se radi o materiji koja je bitna ne samo za prenosioca odnosno sticaoca

⁶¹Vedriš M., Osnove imovinskog prava, Opći dio imovinskog prava, stvarno, obavezno i nasljedno pravo, Zagreb, 1976. godine, str. 150.

⁶²Član 102 stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁶³Član 102 stav 3., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁶⁴Medić D., Stvarno pravo Republike Srpske, str. 139.

⁶⁵Vedriš M., *op.cit.*, str. 151.

⁶⁶Član 103 stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁶⁷Član 103 stav 4., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

prava već i za državu u kojoj se nekretnine nalaze, te je propisivao pisanu formu, kao i prvobitno ovjeru potpisa od strane suda, a sada je obavezna notarski obradjena forma ugovora.

Na kraju je neophodno izvršiti upis prava u odgovarajuće javne registre nepokretnosti. Kod nas su još uvijek na snazi paralelno više evidencija nekretnina, a to su zemljišna-knjiga, katastarski operat i katastar nepokretnosti na čijem se uvođenju radi. Nakon što se utvrdi da je prenosilac upisan kao knjižni prethodnik, odnosno da postoji valjan pravni osnov za prenos prava, izvršiće se upis i sticalac uknjižiti kao novi imalac prava na nekretnini, te se o tome donosi rješenje.

3. UGOVOR KAO PRAVNI OSNOV STICANJA

Ugovor je svaka saglasnost volja dvoje ili više lica kojom se postiže neko pravno dejstvo. Pravno dejstvo se može sastojati ili u zasnivanju pravnog odnosa ili u izmjeni nekog postojećeg pravnog odnosa ili u njegovom ukidanju.

Ugovor zaključuju najmanje dvije strane koje se nazivaju ugovornim stranama. Svaki ugovor mora da se sastoji od bitnih sastojaka (*essentialia negotii*). Bitni sastojci mogu se nazvati i objektivno bitni sastojci jer ih propisuje i sam zakon npr. za kupoprodajni ugovor to su predmet i cijena, ali se sastoji i od subjektivnih elemenata koji se određuju voljom stranka. Upravo subjektivni elementi ugovora govore o jednoj od karakteristika ugovora, a to je da se zasnivaju na slobodi volje ugovarača da svoje međusobne odnose ugovore onako kako žele, naravno ukoliko to nije u suprotnosti sa pravnim propisima.

Ugovorno pravo karakterišu određena načela kao što su: sloboda uređivanja ugovornih odnosa, savjesnost i poštenje, ravnopravnost strana, načelo jednake vrijednosti davanja, dužnost ispunjenja obaveza, pažljivo ponašanje u izvršavanju obaveza i ostvarivanju prava, primjena dobrih poslovnih običaja, jedinstvenost regulisanja ugovornih odnosa. Da bi nekom ugovoru bilo priznato svojstvo obligacionopravnog ugovora mora ispunjavati određene pretpostavke: da ugovorne strane posjeduju poslovnu sposobnost, da postoji saglasna izjava volja ugovornih strana, da postoji predmet ugovora, da postoji valjan osnov ugovora i forma ugovora.

Poslovna sposobnost je svojstvo fizičkog i pravnog lica da vlastitom voljom stvara pravne učinke, odnosno stiče prava i obveze. Poslovnu sposobnost fizičko lice stiče punoljetstvom, a pravno lice danom nastanka odnosno upisom u registar kod nadležnog suda.

Poslovna sposobnost fizičkih lica može biti: potpuna poslovna sposobnost, djelimična poslovna sposobnost i poslovna nesposobnost. Umjesto lica koje nema potrebnu poslovnu sposobnost postupa njen njezin zakonski zastupnik ili staratelj. Za pravno lice volju izražava ovlašteni predstavnik pravnog lica u pravnim poslovima i postupcima.

Ugovor se može zaključiti samo saglasnim izjavama voljama ugovornih strana. Sam sadržaj ugovora određuje se saglasnošću volja. Ukoliko ugovorne strane ne postignu saglasnost o bitnim elementima, tada nema ni ugovora. Pored saglasnosti izjava volja, za nastanak jednog punovažnog ugovora neophodno je da su ove izjave punovažne. Punovažnost izjava volja pretpostavlja da su one date slobodno, bez prinude, da nisu date u zabludi ili usljed prevare itd. Volja koja dovodi do zaključenja ugovora mora imati karakteristike pravno relevantne volje, što podrazumijeva postojanje svijesti i namjere. Svijest ugovorne strane obuhvata značaj i posljedice zaključenja pravnog posla (ugovora), a namjera znači da ugovorne strane žele zaključenje upravo toga ugovora sa svim njegovim specifičnostima (*animus contrahendi*).

Zaključenjem ugovora ugovarači žele ostvariti neki cilj. Pozitivno određene su one obligacione radnje kojima se dužnik obavezuje povjeriocu na određeno davanje (*dare*) ili činjenje (*facere*). Sadržaj jednog ugovora je širi pojam od pojma koji obuhvata predmet ugovora. Predmet ugovora ne može biti svaka radnja (obaveza), nego samo ona koja je u zakonu predviđena i kao takva zakonom zaštićena. Predmet ugovora, odnosno ugovorna obaveza, mora imati određene karakteristike: moguća, dopuštena i određena ili određiva.

Svaka ugovorna obaveza mora imati dopuštenu osnovu. Osnov ili kauza (*causa*) ugovora je svrha ugovora (*causa finalis*). Predmet ugovora je ono na šta se dužnik obavezuje, a osnov ugovora je ono zbog čega se dužnik obavezuje. Dopusštena osnova ugovorne obaveze je bitan uslov za nastanak punovažnog ugovora. Ukoliko je osnova nedopuštena, ugovor je ništav. Nedopuštenom osnovom smatra se ona osnova koja je suprotna javnom poretku.

Pravilo je da se obligacioni ugovori mogu zaključivati bez pridržavanja bilo kakve forme. Zakon o obligacionim odnosima određuje da se volja za zaključenje govora može izjaviti riječima, uobičajenim znacima ili drugim ponašanjem iz koga se sa sigurnošću može zaključiti o njenom postojanju. Ipak u Zakonu o obligacionim odnosima⁶⁸ (ZOO) zakonodavac propisuje da

⁶⁸ "Službeni list SFRJ", br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 i 57/1989 i Sl. glasnik RS, br. 17/1993, 3/1996, 37/2001 – dr.zakon, 39/2003 i 74/2004.

“Zaključenje ugovora ne podlježe nikakvoj formi, osim ako je zakonom drukčije određeno.”⁶⁹ Obzirom da je ovde riječ o ugovorima koji se tiču prenosa prava svojine na nekretninama, *lex specialis*om Zakonom o notarima⁷⁰ propisano je da pravni poslovi koji za svoju pravnu valjanost zahtijevaju notarsku obradu isprava odnose na pravne poslove čiji je predmet prenos ili sticanje prava svojine ili drugih stvarnih prava na nekretninama.

Iako je bilo uglavnom rječi o ugovorima obligacionog prava kao što su npr. kupoprodajni ugovor, ugovor o poklonu, ugovor o zamjeni nekretnina, pravo svojine se može prenijeti i ugovorima koji su regulisani nekim drugim zakonima kao što su ugovor o doživotnom izdržavanju i ugovor o ustupanju i raspodjeli imovine za života koji su regulisani Zakonom o nasljedjivanju⁷¹ ili bračnim ugovorom koji je regulisan Porodičnim zakonom⁷² itd.

4. UGOVORNA FORMA

Pravni osnov (*iustus titulus, iusta causa*) je pravni posao na osnovu koga tradens svojom voljom na akcipijensa prenosi pravo svojine na nekoj stvari. Najčešći pravni posao je ugovor. “Relevantan je onaj pravni posao koji ima za predmet prenošenje prava svojine na akcipijensa-ugovor o prodaji, ugovor o poklonu, ugovor o razmjeni, ugovor o ustupanju i raspodjeli imovine za života i ugovor o doživotnom izdržavanju.”⁷³ Propisana ugovorna forma je pisana forma. „Ranijim zakonom isprava je morala da ispunjava određene uslove, ona je morala biti javna ili javno ovjerena tj. trebala je da bude ovjerena od strane suda, trebao je da bude tačno naznačen pravni osnov (kupoprodajni ugovor), ne smije imati vidljivih mana, osobe koje učestvuju u pravnom poslu moraju biti jasno označene (individualizirane), isprava mora biti datirana i mora biti potpisana, osim ovoga neophodna je i tačna oznaka zemljišta, kao i postojanje *clausule intabulandi*.”⁷⁴

Kao što je već napomenuto, za prenos prava svojine potrebno je da su ispunjena tri uslova, da je prenosilac upisan kao nosilac prava, da postoji punovažan pravni osnov i da se izvrši upis u javne registre nekretnina. Svojina se prenosi na osnovu valjano izjavljene volje

⁶⁹ Član 67 stav 1, ZOO.

⁷⁰ “Službeni glasnik Republike Srpske”, br. 86/2004, 2/2005, 74/2005, 76/2005 - ispr., 91/2006, 37/2007, 74/2007, 50/2010, 78/2011, 20/2014 i 68/2017, 113/2018- odluka US i 82/2019.

⁷¹ “Službeni glasnik Republike Srpske”, br. 54/2002, 41/2008, 63/2014 i 56/2019- odluka US.

⁷² “Službeni glasnik Republike Srpske” br.1/2009, 55/2009- ispravka, 91/2016, 28/2019- odluka US i 82/2019.

⁷³ Babić I., *op.cit.*, str. 93.

⁷⁴ Vedriš M., *Osnove imovinskog prava*, str. 153-154.

upisanog prethodnika usmjerene na to da njegova svojina pređe na sticaoca (*clausula intabulandi*). “Ova izjava volje može biti data u pravnom poslu koji je upravljen na prenos svojine ili u posebnoj ispravi, koja mora biti sačinjena u zakonom propisanom obliku za prenos svojine na nepokretnostima.”⁷⁵

Pravni posao je osnov za upis u javnu knjigu ako sadrži *clausula intabulandi*- izričitu izjavu prethodnika u toj ispravi da pristaje da se na osnovu ovog pravnog posla, kao imalac prava svojine upiše sticalac. Izjava mora biti jasna što znači da ne smije biti neodređena. Izjava može biti data bezuslovno ili može sadržavati neki uslov. *Clausula intabulandi* se može dati na samoj ispravi tako da čini sastavni dio ugovora, a može se dati i na posebnoj ispravi. U drugom slučaju ona mora sadržavati sve elemente bitne za upis.

Iako se najčešće ovom izjavom daje saglasnost za upis prava svojine, ona se može dati i u slučajevima upisa nekih drugih prava u evidenciju (npr.službenosti).

Obzirom da se javila potreba za većom pravnom sigurnosti u naš pravni sistem uvode se notari odnosno obavezna notarska obrada za određene pravne poslove. Uvodjenjem obavezne notarski obrađene forme za ugovore koji se tiču prometa nekretnina, prestala je ovjera ugovora kod suda. Ovde se radi o jednoj potpunoj novini u našem pravnom sistemu. U okviru postupka notarske obrade isprave, notar mora provjeriti da li su stranke sposobne i ovlaštene za zaključenje određenog pravnog posla. Notar je dužan da ispita pravu volju stranaka, zatim da izjave volje stranaka jasno i nedvosmisleno pismeno sastavi u obliku notarskog originala. On je dužan da zaštititi neuke stranke, kao i uopšte da pouči stranke o pravnim posljedicama poslova koje preduzimaju. Svaka radnja koju je notar preduzeo mora biti konstatovana u notarski obrađenoj ispravi. Notar u ovom postupku nastupa kao nezavisno treće lice sa zadatkom da podjednako zaštititi interese obje stranke. „Budući da on obavlja javna ovlaštenja notarska isprava o pravnom poslu koju on sastavi ima karakter javne isprave, sa svim prednostima koje javna isprava ima u prometu (pretpostavka autentičnosti i istinitosti).“⁷⁶

⁷⁵ Član 53 stav 3., ZSP.

⁷⁶ Povlakić M., Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini, Sarajevo, 2009. godine, str. 84.

III DIO – ULOGA NOTARA U PRAVNIM POSLOVIMA S NEPOKRETNOSTIMA

1. UOPŠTE O POJMU NOTARIJATA

„Notarska profesija ima dugu pravnu tradiciju koja se spominje još od rimskog doba. Kao jedna od najstarijih pravničkih profesija, notarska služba ima značajan ugled i predstavlja „nezamjenjivu“ vezu između pojedinca i države.“⁷⁷ Notarijat je institucija koja je regulisana zakonodavstvima zemalja, u zavisnosti od toga da li pripadaju anglosaksonskim ili kontinentalnom pravnom sistemu, ali može se reći da veliki broj današnjih članica Evropske unije je prihvatio latinski tip notarijata. „U obliku u kome je danas zastupljen u većini evropskih zemalja, notarijat predstavlja specifičnu pravnu službu koja doprinosi jačanju i zaštiti pravne sigurnosti subjekata prava, rasterećenju rada sudova i efikasnijem funkcionisanju pravne države.“⁷⁸

U Republici Srpskoj uveden je latinski tip notarijata, čija glavna karakteristika je nezavisnost i nepristrasnost. Zemlje koje su prihvatile latinski notarijat članice su Medjunarodne unije notara. Pomenuti Medjunarodni savez definiše notara kao lice koje je po zanimanju pravnik, koji na osnovu javnih ovlašćenja prihvata od stranaka izjave volje, daje im potrebnu pismenu pravnu formu i o tome izdaje odgovarajuće isprave, koje imaju karakter javne isprave.

Javna isprava predstavlja ispravu izdatu od nadležnih sudskih, upravnih, drugih organa, institucija ili drugih pravnih lica na osnovu ovlašćenja iz nadležnosti Republike Srpske. Razlika između privatnih i javnih isprava je prvenstveno u vjerodostojnosti. Dok se kod privatnih isprava istinitost dokazuje, kod javnih isprava istinitost se pobija.

Originale tih isprava preuzima na čuvanje, a izdaje ovjerene prepise. Tako se Zakonom o notarima Republike Srpske ustanovila obaveza notarske obrade isprave za određene pravne poslove, te se vrši određivanje u pogledu forme koja se pri tome mora poštovati. U notarske isprave spadaju: notarski obradjene isprave, notarske ovjere i notarske potvrde. Član 68 Zakona o notarima Republike Srpske propisuje obaveznu notarsku obradu za “1. Pravne poslove o regulisanju imovinskih odnosa između bračnih drugova kao i između lica koja žive u vanbračnoj životnoj zajednici, 2. Raspolaganja imovinom maloljetnih i poslovno nesposobnih

⁷⁷ Dmičić M., Deset godina notarijata Republike Srpske, Banja Luka, 2018., str. 133.

⁷⁸ Dmičić M., *op.cit.*, str. 133.

lica 3. Pravne poslove kojima se obećava neka činidba kao poklon s tim što se nedostatak notarske forme u ovom slučaju nadomješta izvršenjem obećanje činidbe, 4. Pravne poslove čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama i 5. Osnivačka akta privrednih društava.”⁷⁹

Kod latinskog tipa notarijata najvažniji produkt notarske djelatnosti je notarski obradjena isprava, dakle isprava nastala potpunom obradom određenog pravnog posla od strane notara.. Pored notarski obradjениh isprava u notarske isprave spadaju i ovjere i potvrde, koje takodje imaju snagu javne isprave, ali njihova dokazna snaga je manja, jer za njihovo sačinjavanje važi drugačiji postupak.

2. ULOGA NOTARA U STICANJU I PRENOSU STVARNIH PRAVA NA NEPOKRETNOSTI

Za pravne poslove čiji je predmet prenos ili sticanje stvarnih prava na nepokretnostima propisana je obavezna notarska obrada isprava. Nepoštovanje forme proizvodi ništavost takvog pravnog posla. Obzirom da je riječ o poslovima koji zahtijevaju veliku odgovornost, od interesa je ne samo za stranke učesnice u tom pravnom poslu već i za državu gdje se nekretnine nalaze da poslovi budu uradjени kvalitetno i pouzdano. “Propisivanjem strožie forme na siguran način se obezbjeđuje adekvatno ponašanje svih učesnika u njihovom odvijanju i stvaraju uslovi za postojanje ažurnih i pouzdanih registara u kojima su sadržani relevantni podaci u pogledu nepokretnosti.”⁸⁰ “Sadržaj isprave ne smije biti protivan prinudnim propisima, javnom poretку i dobrim običajima.”⁸¹

U okviru postupka notarske obrade isprave, notar mora provjeriti da li su stranke sposobne i ovlaštene za zaključenje određenog pravnog posla. Notar je dužan da ispita pravu volju stranaka, zatim da izjave volje stranaka jasno i nedvosmisleno pismeno sastavi. On je dužan da zaštiti neuke stranke, kao i uopšte da pouči stranke o pravnim posljedicama poslova koje preduzimaju. Isprava nakon što se sačini u skladu sa voljom stranaka, mora se pročitati strankama, kao i svi prilozi, osim ako stranke ne odustanu od čitanja priloga. Svaka radnja koju je notar preduzeo mora biti konstatovana u notarski obrađenoj ispravi, kao npr. da je isprava

⁷⁹ Član 68, Zakona o notarima Republike Srpske.

⁸⁰ Medić D., *op.cit.*, str. 572.

⁸¹ Medić D., *op.cit.*, str.154.

strankama pročitana. Notar u ovom postupku nastupa kao nezavisno treće lice sa zadatkom da podjednako zaštiti interese obje stranke. Nakon što sačini ispravu, notar će original trajno čuvati u arhivi, dok će strankama izdati otpravke originala isprave, za koje garantuje da su istovjetne originalu.

Ono što je karakteristično za notarski obradjene isprave pored toga što se smatraju javnim ispravama je i da one mogu biti izvršne isprave. Da bi notarski obradjena isprava bila izvršna isprava ona za predmet mora imati određeno potraživanje. Potraživanje može predstavljati plaćanje određene sume novca ili određenih zamjenjivih stvari ili vrjednosnih papira, a dužnik je u ispravi pristao na izvršenje bez odlaganja. “Obaveza mora biti jasno određena u pogledu obima, vrste i visine potraživanja.”⁸² Notar poučava dužnika o posljedicama izvršnosti. U slučaju da dužnik ne izmiri potraživanje, povjerilac može uz predočavanje dokaza o istom, zatražiti izdavanje izvršnog otpravka. Ovakvim odredbama dosta su izbjegnuti dugotrajni sudski postupci, obzirom da nije potrebna dalja aktivnost izvršnog suda. U praksi se notarska isprava kao izvršna isprava često pojavljuje kod hipoteka na nekretninama. “Na osnovu notarski obrađene isprave kojom je u javnom registru nepokretnosti upisana hipoteka na određenoj nepokretnosti može se, u svrhu plaćanja obezbijeđenog potraživanja, neposredno nakon dospelosti, zahtijevati izvršenje na toj nepokretnosti, ako je dužnik na ovo izričito pristao.”⁸³

3. NOTARSKA FORMA UGOVORA

Prenos odnosno sticanje prava svojine na nepokretnostima spada u najčešće pravne poslove koje notar obavlja, te se pri obavljanju istih on pridržava određenih pravila obzirom da se radi o poslovima za koje je neophodna notarski obradjena isprava.

U skladu sa članom 70 Zakona o notarima Republike Srpske “Original notarski obrađene isprave mora sadržavati: 1. podatke o notaru koji učestvuje u sastavljanju originala (prezime, ime i sjedište notara), 2. podatke (kod fizičkih lica - prezime, ime, JMBG, zanimanje i adresa, odnosno kod pravnih lica - firma, sjedište i zastupanje) o strankama, te podatke o eventualnim svjedocima i tumačima/prevodiocima, 3. način na koji je utvrđen identitet lica pod tačkom 2. ovog člana, 4. tekst pravnog posla s naznakom eventualnih punomoći i priloga, 5. napomenu da je

⁸² Medić D., Novo stvarno pravo Republike Srpske, str. 574.

⁸³ Član 85. stav 2., Zakona o notarima Republike Srpske.

original strankama pročitani, 6. dan, mjesec, godinu i mjesto, a kada to zakon ili stranke zahtijevaju, i čas kada je original sastavljen, 7. potpis lica pod t. 1. i 2. ovog člana i pečat notara koji je sastavio original.”⁸⁴ Kada je riječ o punomoćima i saglasnostima trećih lica neophodnim za zaključivanje određenog pravnog posla one takodje moraju biti u formi notarski obradjene isprave.

“Pri postupku notarske obrade isprave notar mora :1) provjeriti da li su stranke sposobne i ovlaštene za preduzimanje i zaključivanje pravnog posla,2) notar mora ispitati pravu volju stranaka, objasniti situaciju, stranke poučiti o pravnim posljedicama posla i njihove izjave jasno i nedvosmisleno pismeno sastaviti u obliku notarskog originala. Pri tome notar mora paziti da se isključe zabune i sumnje, kao i da neiskusne i nevješte stranke ne budu oštećene, 3) original se mora strankama pročitati u prisustvu notara, neposrednim pitanjima notar se uvjerava da sadržaj originala odgovara volji stranaka, nakon toga stranke moraju odobriti i svojeručno potpisati taj original. U originalu se mora, prije potpisa stranaka, konstatovati da se tako postupilo, 4) prilozi se takodje moraju uvijek pročitati, osim ako se stranke ne odreknu tog prava i izjave da su upoznate sa sadržajem priloga. Ovo mora biti zabilježeno u originalu. Sastavljanje originala može se vršiti samo onda kada prilikom čitanja originala prilozi stoje na raspolaganju strankama.”⁸⁵

Obzirom da je ovde riječ prvenstveno o ispravama koje za predmet imaju prenos odnosno sticanje prava svojine na nekretninama, neophodno je tačno utvrditi premet prodaje i to na osnovu podataka iz zemljišne knjige i katastra odnosno katastra nepokretnosti kada se završi rad na njegovom uvođenju. Notaru stranke predočavaju podatke koje izdaje Republička uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove, obzirom da je u njenoj nadležnosti vođenje evidencija na nekretninama, takodje notar može na zahtjev stranaka lično izvršiti uvid u zemljišnu knjigu odnosno katastarski operat. Smatra se da bi uvođenjem elektronske evidencije nekretnina, dosta povećalo pravnu sigurnost i omogućilo notaru da pri zaključivanju svakog pravnog posla izvrši lično provjeru u evidencijama. Takodje notar upozorava stranke da samo zaključenje ugovora nije dovoljno za sticanje, već da je neophodno po zaključenju ugovora da se izvrši i upis u javnim evidencijama (konstitutivno dejstvo upisa). Ono u čemu je sigurno uvođenje notarijata doprinjelo to je povećanje pravne sigurnosti.

⁸⁴ Član 70., Zakona o notarima Republike Srpske.

⁸⁵ Član 75., Zakona o notarima Republike Srpske.

IV DIO – JAVNE EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U REPUBLICI SRPSKOJ

1. POJAM, NASTANAK I ISTORIJSKI RAZVOJ EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI

„Evidencija nepokretnosti, uopšte, predstavlja sistematizovane podatke o nepokretnostima koje bi trebalo da odgovaraju njihovom stvarnom stanju, pri čemu pružaju saznanje o tačnom položaju, prostiranju i granicama nepokretnosti, vrsti i kvalitetu zemljišta, objektima koji se na njemu nalaze, ali i o pravima koja na nepokretnostima postoje.“⁸⁶ Jako rano je došlo do shvatanja da ovakva tačna evidencija doprinosi pravnoj sigurnosti. Vodjenje podataka o nepokretnostima ima za cilj da licima koja se za to interesuju, omogući saznanje o tačnom položaju, prostiranju i granicama nepokretnosti, vrsti i kvalitetu zemljišta, zgradama koje se na njemu nalaze. „Mnogo je okolnosti koje su uticale da se u svijetu pojave različiti sistemi, ali idealno posmatrano cilj je uvijek bio i ostao isti: da se obezbjedi pravna sigurnost titulara već postojećih prava na nepokretnostima, ali i savjesnih trećih lica koja se javljaju kao potencijalni titulari, odnosno sigurnost pravnog prometa.“⁸⁷

Može se reći da je germansko pravo imalo najveći uticaj na ubrzan razvoj evidencija nepokretnosti. Na početku je upis u javnu evidenciju nepokretnosti, imao funkciju javnosti, s ciljem da lica budu upoznata o titularima prava, da bi kasnije prvenstveno u germanskom pravu bilo uvedeno pravilo konstitutivnosti upisa, odnosno da je neophodno za sticanje određenog prava to pravo upisati u javni registar.

U svijetu postoji veći broj sistema evidencija nekretnina, koji se razlikuju po tome koji organ je nadležan za njihovo vodjenje ili koji je postupak upisa, ali cilj je isti, a to je publikovanje prava i osiguravanje pravne sigurnosti.

⁸⁶ Cvetić R., *Savremena evidencija nepokretnosti*, Novi Sad, 2009., str. 17.

⁸⁷ Cvetić R., *op.cit.*, str. 17.

2. VRSTE SISTEMA JAVNIH EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI

U svijetu postoji više sistema javnih evidencija nepokretnosti: francuski sistem, Torensov sistem, skandinavski sistem, angloamerički sistem, austrijsko-njemački sistem zemljišnih knjiga.

Francuski sistem- Za sticanje prava svojine u francuskom pravu dovoljno je da je valjano zaključen ugovor koji prenosi svojinu sa prethodnika na sledbenika. Za sticanje u francuskom pravu nije potreban poseban upis u javnu evidenciju nekretnina da bi se svojina prenela. "Opšte poznat kao sistem transkripcija (svojina se prenosi u momentu zaključenja ugovora, a izvršeni prenos putem javnog registra se samo publikuje) i inskripcija (upis je neophodan da bi nastala ugovorna hipoteka kao bezdržavinska zaloga, ali zakonska hipoteka proizvodi dejstvo i bez upisa) sistem javnih registara vremenom je mjenjan, ali upis u registar nije dobio konstitutivno dejstvo, niti predstavlja garanciju(bilo relativnu ili apsolutnu) da upisano pravo zaista postoji."⁸⁸ Do reforme došlo je 1955. godine gdje se povećala uloga upisa u javne registre. Registri se zasnivaju na principu personalnih folija, odnosno imena vlasnika, da bi 1955. godine dosta se radilo na evidencijama po parcelama. Nadležnost za vođenje je kod organa državne uprave. Može se reći da uprkos reformama, princip konstitutivnosti upisa nije zaživo u Francuskoj, ali da je sigurno ojačao princip publikacije, što je učinilo da lica budu bolje obavještena o imaoima prava na nekretninama.

Torensov sistem- Uveden je 1858. godine u Australiji. „Zainteresovano lice, odnosno lice koje sebe smatra vlasnikom, nakon što mu ovlašteni geometar obavi premjer i sastavi plan nepokretnosti, pribavlja dokaz o svom pravusvojine i podnosi zahtjev za upis zavodu za registrovanje.“⁸⁹ Ukoliko zahtjev bude usvojen, objavljuje se i čini dostupan svima, koji mogu istaći prigovor u roku od mjesec dana. U slučaju da nema prigovora, dolazi do registracije. Zavod sačinjava odgovarajuću ispravu, jednu zadržava, a jednu dobija podnosilac zahtjeva. Isprava se sastoji od osnova sticanja s jedne strane, a s druge strane se nalazi plan zemljišta. Ovaj način sticanja je fakultativan, ali se njime ostvaruje načelo konstitutivnosti. Registar prava na zemljištu je organ koji vodi ovaj sistem upisa. Elektronsku bazu podataka o zemljištu, ustanovila je Vlada 1983. godine. Ono što je bitno je da pravni sledbenik ne mora da istražuje dalje mimo registra.

⁸⁸ Cvetić R., *op.cit.*, str. 21.

⁸⁹ Cvetić R., *op.cit.*, str. 25.

Skandinavski sistem- Pravilo za prenos prava svojine je da je dovoljan pravni posao. Objavljivanje je neophodno samo ukoliko treća lica mogu osporavati neko pravo. „Svaka nepokretnost ima svoj posebni list koji sadrži podatke o njoj tri posebna dijela: prvi u koji se upisuje pravo svojine, drugi u koji se upisuju slučbenosti i treći u koji se upisuje hipoteka.“⁹⁰ Od 2001. godine stvorena je jedinstvena podataka u elektronskoj formi. U ovu elektronsku bazu podataka može se izvršiti uvid od strane zainteresovanog lica, a od 2006. godine može se dobiti i odgovarajući izvod.

Angloamerički sistem- Evidentiranje prava na nepokretnostima u SAD je u nadležnosti država. „U svim državama upis isprava predstavlja posebno sredstvo publikovanja u javnosti, već izvršenog prenosa prava svojine ili sticanja drugog prava na nepokretnostima.“⁹¹ Upis prava ni u ovom sistemu nema konstitutivni karakter. Do prenosa dolazi zaključivanjem pravnog posla, ali upis je bitan, da bi se stečeno pravo moglo suprostavljati trećim licima. Kada je riječ o ugovoru o prenosu prava on mora biti u pisanoj formi, mora biti utvrdjen identitet stranka i mora postojati sposobnost lica, također neophodno je da sadrži riječi iz kojih se nedvosmisleno može utvrditi da se radi o prenosu prava, opis nepokretnosti, zatim mora biti potpisan od prenosioca, tako da potpis sticaoca nije neophodan, i na kraju se odvija čin predaje akta sticaocu, kao simboličan čin, čijim prihvatanjem on prihvata prenos. U sačinjavanju isprava učestvuju advokati. Obzirom da u ovom pravnom sistemu nije obavezan upis u registar, lica moraju da se podvrgnu istraživanju prava svojine (title search). Najčešće se istražuje pedeset do šezdeset godina unazad, mada ni tada ne postoji potpuna sigurnost, pa se često lica moraju osigurati uplatom polise osiguranja. U Velikoj Britaniji istovremeno su na snazi i sistem neregistrovanja i registrovanja, obzirom da su smatrali da će bolji sistem jednostavno preovladati. Registar je podjeljen u tri djela: 1. registar zemljišta, 2. registar vlasništva i 3. registar ograničenja odnosno tereta. Registrovani vlasnik dobija uvjerenje o zemljištu, ali sam upis ima puno veću snagu od samog uvjerenja.

Austrijsko-Njemački sistem zemljišnih knjiga- Ovaj sistem uveliko je uticao i na registre zemljišta u našem pravu. „Sistem zemljišnih knjiga je sistem pravne evidencije nepokretnosti- zemljišne knjige, zasnovane na stručnom i preciznom (geodetskom) premjeru zemljišta

⁹⁰ Cvetić R., *op.cit.*, str. 31.

⁹¹ Cvetić R., *op.cit.*, str. 34.

izraženom u faktičkoj evidenciji- katastru zemljišta.“⁹² Upis u zemljišnu knjigu ima konstitutivno dejstvo. Ovo je bitno ako se ima u vidu da je sticanje prava na osnovu pravnog posla najčešći oblik sticanja.

2.1. SISTEM ZEMLJIŠNIH KNJIGA

“Zemljišne knjige su javni registri koje vode sudovi i u koje se upisuju nepokretne stvari i stvarna prava na nepokretnostima, kao i neka obligaciona prava.”⁹³ Vodjenje zemljišnih knjiga u Republici Srpskoj sada je u nadležnosti Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Republike Srpske. U zemljišne knjige se upisuju nepokretnosti, zatim stvarna prava, ali i neka obligaciona prava. “Pored toga u zemljišne knjige se upisuju i u zakonu navedene pravne činjenice koje mogu da proizvedu određene prave posljedice na zemljišnoknjižna prava kao i lični odnosi imalaca zemljišnoknjižnih prava.”⁹⁴

Osnov za zemljišnu knjigu predstavlja katastar. Katastar je faktička evidencija o zemljištu, položaj, oblik, površina, način korištenja, bonitet, katastarski prihod, posjednik. Prvobitno je bio osnov za oporezivanje da bi se kasnije njegova uloga povećala. Može se reći da katastar predstavlja faktičko stanje, dok zemljišna knjiga predstavlja pravno stanje. Da bi se bilo koje pravo pribavilo neophodan je upis u zemljišnu knjigu.

Vodjenje zemljišne knjige bilo je u nadležnosti osnovnih sudova, za nekretnine koje se nalaze na teritoriji tog suda. Ono što je takodje karakteristično za sistem zemljišnih knjiga je da se podaci vode po principu realnih folija, a ne personalnih folija, što znači da se vode po nekretninama, a ne na osnovu imena lica koje je imalac zemljišnoknjižnog prava.

Kada govorimo o zemljišnoj knjizi ona se sastoji iz dva djela, a to je glavna knjiga i zbirka isprava. Glavna knjiga se sastoji iz tri dijela: popisni list, vlasnički list i teretni list. Popisni list sastavljen je iz dva odjeljka, u njega se unose podaci o zemljištu, broj parcele, oznaka zemljišta i kultura. U vlasničkom listu nalaze se podaci o imaocu prava vlasništva na nekretnini, kao i neke bitne činjenice ukoliko postoje, kao što su, maloljetstvo, oduzeta poslovna sposobnost itd. U treći list ili teretni list upisuju se svi tereti na navedenoj nepokretnosti kao što

⁹² Cvetić R., *op.cit.*, str. 46.

⁹³ Stanković O. i Orlić M., *op.cit.*, str. 318.

⁹⁴ Vukotić J., Sticanje zemljišnoknjižnih prava upisom u javne registre, doktorska disertacija, Beograd, 2012.godine, str.110.

su hipoteka, pravo preče kupovine, postojanje službenosti koje opterećuju nekretninu, realni tereti, nadhipoteka itd. Ovo je zaista značajno jer na taj način sticalac stiće potpuni uvid šta sve opterećuje navedenu nekretninu.

Takodje u sistemu zemljišnih knjiga vlada načelo konstitutivnosti za sticanje prava svojine. Sistem zemljišne knjige i katastra se i dalje primjenjuje u Republici Srpskoj, sve do potpunog uvođenja katastra nepokretnosti.

2.2. SISTEM KATASTRA NEPOKRETNOSTI

Zakonom premjeru i katastru nepokretnosti Republike Srpske uvodi se jedinstvena evidencija nepokretnosti, koja će predstavljati i faktičku i pravnu evidenciju. Do potpunog uvođenja ove nove evidencije i dalje će se primjenjivati zemljišna knjiga i katastar. Takođe, značajno je istaći da je vođenje evidencije u nadležnosti organa uprave tj. Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove (u daljem tekstu RUGIPP), čime je donekle odstupljeno od pravne tradicije da ovu evidenciju vode sudovi. Katastar nepokretnosti bi trebao u sebi da spoji katastarsku evidenciju i zemljišnu knjigu. Medjutim cilj ove nove evidencije nije samo da spoji već postojeće podatke već i da uspostavi jednu potpuno novu evidenciju.

Postupak kojim se dolazi do tačnih podataka o nepokretnostima, odnosno o pravima na istim naziva se izlaganje podataka i provode ga područne jedinice RUGIPP-a. Prilikom formiranja nove evidencije nepokretnosti primjenjuje se Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske i Pravilnik o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske⁹⁵. “Utvrđivanje prava na nepokretnostima vrši se na osnovu: stanja upisanog prava u zemljišnoj knjizi ako se ustanovi da taj upis odgovara stvarnom stanju; pravosnažnih odluka nadležnih organa i sudova, zaključenih ugovora i drugih isprava koje su osnov za upis prava na nepokretnostima, podataka iz katastarskog operata koji odgovara stvarnom stanju, a ako ne postoje dokazi o pravu na nepokretnostima u tom slučaju i na osnovu drugih provedenih dokaza (saslušanje svjedoka, posljednje stanje upisa, izjave stranaka).”⁹⁶

Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske definisano je: “Katastar nepokretnosti sastoji se od: a) elaborata premjera, b) zbirke isprava i v) baze podataka katastra

⁹⁵ “Službeni glasnik Republike Srpske”, br.11/2014, 25/2014, 31/2015, 101/2015- odluka US, 3/2016-odluka US, 80/2016-odluka US i 12/2018-odluka US.

⁹⁶ Član 84., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

nepokretnosti.”⁹⁷ Iz baze podataka katastra nepokretnosti izdaje se katastarski plan i list nepokretnosti. Za razliku od zemljišnoknjižnog uložka, list nepokretnosti se sastoji od A lista koji sadrži podatke o zemljištu, B lista koji sadrži podatke o imaocu prava na zemljištu, A1 list sadrži podatke o zgradi, stanu, poslovnoj prostoriji, kao i drugim građevinskim objektima, B1 list sadrži podatke o imaocu prava na zgradi, stanu, poslovnoj prostoriji, kao i drugim građevinskim objektima, V list sadrži podatke o teretima i ograničenjima, hipoteka, službenosti, pravo dugoročnog zakupa itd. List nepokretnosti predstavlja osnovni dokument o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima.

“Vrste upisa u katastar nepokretnosti su: a) upis nepokretnosti, b) upis stvarnih prava, v) upis određenih obligacionih prava, u skladu sa članom 62. stav 3. zakona, g) predbilježba i d) zabilježba.”⁹⁸

“Kada je riječ o vodjenju podataka o nepokretnostima upisuju se podaci o: zemljištu (katastarske parcele poljoprivrednog, šumskog, građevinskog i drugog zemljišta), nadzemni i podzemni građevinski objekti (u daljem tekstu: objekti) i posebni dijelovi objekata koji čine građevinsku cjelinu (stan, poslovni prostor, garaža i drugi objekti).”⁹⁹

“Na nepokretnostima se upisuju prava: a) svojine, b) založno pravo, v) stvarne služnosti, g) plodouživanje, d) realni tereti, đ) pravo građenja, e) koncesije i ž) pravo zakupa zaključeno na period ne kraći od pet godina.”¹⁰⁰

Predbilježba je upis kojim se uslovno stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju stvarna prava na nepokretnostima. “Predbilježba se vrši na osnovu isprave za upis koja ne ispunjava uslove za konačan upis stvarnih prava, i to: ako privatna isprava, odnosno isprava o pravnom poslu ne sadrži izjavu o dozvoli upisa, a ta izjava nije data ni u posebnoj ispravi, ako je izjava o dozvoli upisa uslovna ili oročena, a uslov i rok nisu ispunjeni, ako javna isprava nije postala pravosnažna i ako nadležni organ u javnoj ispravi odredi upis predbilježbe.”¹⁰¹

“Zabilježba je upis kojim se u katastar nepokretnosti upisuju činjenice koje su od značaja za zasnivanje, izmjenu, prestanak ili prenos stvarnih prava na nepokretnostima, koje se odnose na ličnost imaoca prava, na samu nepokretnost ili na pravne odnose povodom nepokretnosti.”¹⁰²

⁹⁷ Član 65., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁹⁸ Član 90., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

⁹⁹ Član 4. stav 2., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹⁰⁰ Član 93. Stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹⁰¹ Član 95. stav 1. i 2., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹⁰² Član 98. stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

Katastar nepokretnosti je javna knjiga, svako zainteresovano lice može izvršiti uvid u podatke koji su upisani u katastar nepokretnosti i ukoliko zatraži može mu se izdati list nepokretnosti.

2.3. OSTALE JAVNE EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI

Donošenjem Zakona o privatizaciji državnih stanova¹⁰³ i Zakona o privatizaciji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža¹⁰⁴ javio se problem knjiženja navedenih objekata obzirom da nije postojala knjiga etažne svojine. Upravo iz navedenih razloga donesena su dva pravilnika. Pravilnik o vođenju knjige uložениh ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža¹⁰⁵ i Pravilnik o vođenju knjige uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova.¹⁰⁶

Stambene zgrade i stanovi u državnoj svojini koji su prodati u skladu sa zakonom, a nisu upisani u zemljišnu knjigu odnosno u druge evidencije o nekretninama i pravima na njima upisuju se u knjigu uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova. Uz zahtjev za upis dostavlja se pravni osnov- ugovor, dokaz da stambena zgrada ili stan nije upisan u neku drugu evidenciju i tlocrt stambene zgrade ili stana. Knjigu uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova vodi RUGIPP- nadležna područna jedinica.

Navedeni pravilnik o vođenju knjige uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova imao je veoma značajan izmjenu i dopunu 2002. godine čime je propisano da se u navedenu knjigu mogu upisati i stambene zgrade i stanovi na kojima je pravo svojine stečeno na neki drugi način.

Poslovne zgrade, poslovne prostorije i garaže u državnoj svojini koje su prodate u skladu sa Zakonom o privatizaciji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, kao i one za koje postoji pravni osnov za sticanje prava svojine na drugi način, a nisu upisane u zemljišnu knjigu, odnosno u druge javne evidencije o nekretninama i pravima na njima upisuju se u Knjigu uložениh ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža. Za uspostavljanje i vođenje nadležna je RUGIPP- područna jedinica i vodi je za svaku katastarsku opštinu u njenoj nadležnosti. Da bi se upisala nekretnina u ovu evidenciju neophodno je ispuniti nekoliko

¹⁰³ "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 118/11, 67/13, 60/15.

¹⁰⁴ "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 98/04, 117/06- odluka US, 74/07- odluka US, 71/10, 30/12, 117/12- odluka US i 67/13.

¹⁰⁵ "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 60/05, 29/18.

¹⁰⁶ "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 45/01, 6/02.

preduslova. Uz zahtjev za upis prilažu se punovažan pravni osnov (ugovor) o sticanju prava svojine kao i tlocrt navedenog objekta, te dokaz da navedena poslovna zgrada, poslovna prostorija ili garaža nije upisana u zemljišnu knjigu odnosno u druge evidencije o nepokretnostima. Uspostavljanjem katastra nepokretnosti podaci iz Knjige uložених ugovora biće preuzeti u navedenoj evidenciji. Na zahtjev zainteresovanih lica izdaje se Izvod iz knjige uložених ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža.

Do izmjene pravlinika o vođenju knjige uložених ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža došlo je 2018. godine. Pod pojmom garaže sada se podrazumjeva i jasno omeđeno mjesto u zgradi namijenjeno za ostavljanje motornih vozila. Potreba se javila obzirom na veliki broj novoizgrađenih stambenih objekata, gdje su lica imaoци prava svojine na garažnim mjestima pri čemu nisu imali mogućnost da svoja prava upišu u evidenciju, već su to mogli učiniti samo u vidu zabilježbe. Sada se navedena prava mogu upisati što je veoma značajno i doprinosi pravnoj sigurnosti.

V DIO- UPIS U JAVNU EVIDENCIJU NEPOKRETNOSTI

1. NAČELA JAVNIH EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI

Osnovna načela evidencija nepokretnosti su: načelo upisa, načelo javnosti, načelo prvenstva, načelo pouzdanja, načelo legaliteta, načelo formalnosti, načelo obaveznosti i načelo određenosti.

Načelo upisa- Može se reći da je uvođenjem upisa, sa nivoa pravila na nivo načela još više dato na značaju istoga. “Svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima stiču se, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti (konstitutivnost upisa), a prestaju brisanjem upisa, u slučajevima određenim zakonom, svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima mogu se steći i prije upisa u katastar nepokretnosti, a upisom proizvode pravno dejstvo prema trećim licima (deklarativnost upisa), u katastar nepokretnosti mogu se upisati i određena obligaciona prava koja se od trenutka upisa mogu suprotstaviti trećim licima.”¹⁰⁷

¹⁰⁷ Član 62, Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

Načelo javnosti- Uopšte svrha uvođenja evidencija nepokretnosti bila je da se obezbijedi publicitet činjeničnog i pravnog stanja na nepokretnostima. “Svako ima pravo da izvrši uvid u podatke koje sadrži katastar nepokretnosti, da mu se izda list nepokretnosti ili potvrda da je određena nepokretnost ili pravo upisano u katastar nepokretnosti.”¹⁰⁸ Na ovaj način povećava se pravna sigurnost. Obzirom da svako lice može izvršiti uvid u evidenciju nepokretnosti ovim je u potpunosti ispoštovano načelo javnosti. Na ovaj način takodje niko ne može osporavati da mu određene činjenice nisu bile poznate jer postoji neoboriva pretpostavka da je mogao izvršiti uvid u evidenciju. Ovo načelo bi još više došlo do izražaja u slučaju postojanja digitalne evidencije nepokretnosti, jer bi tada lica mogla putem kompjuterske mreže u svakom trenutku pristupiti i provjeriti određenu nekretninu i prava na njoj.

Načelo prvenstva- “uredjuje pravno dejstvo upisa prema drugim upisima u pogledu iste nepokretnosti, zavisno od vremenskog redoslijeda kojim su upisi sprovedeni.”¹⁰⁹ “Upis prava u katastar nepokretnosti vrši se prema vremenskom redoslijedu podnošenja zahtjeva za upis.”¹¹⁰ Ranije upisano pravo ostvarivaće se kao da prava koja su upisana poslije njega ni ne postoje. Kada je riječ o pravu svojine, bitan je vremenski redosljed jer se time određuje ko će biti upisan kao nosilac prava. Ovo je takodje značajno i kod hipoteke, jer upisom hipoteke povjerilac stiče prvenstvo pri namirenju u odnosu na ostale. Relevantan momentar je onaj trenutak kada je lice podnijelo zahtjev za upis. Zato se navodi tačno vrijeme kada je određen zahtjev podnesen, da bi se mogle riješiti nedoumice u pogledu toga ko je prvi podnio zahtjev. „Organ Uprave upisuje broj zahtjeva i vrijeme podnošenja zahtjeva u list nepokretnosti odmah nakon prijema zahtjeva za upis.“¹¹¹

Načelo pouzdanja- Ovo načelo je jedno od temeljnih načela i čitava sigurnost pravnog prometa upravo počiva na njemu. Načelo dobija svoj praktični značaj kada se stvarnopravno stanje nepokretnosti razlikuje od stanja upisanog u javni registar. Pretpostavka je da je ono što je upisano u javni registar nepokretnosti istinito i tačno. Obzirom da javne evidencije nepokretnosti predstavljaju javne evidencije, svako zainteresovano lice može uvidom da se upozna sa pravnim stanjem upisane nepokretnosti. Smatra se da ono što je upisano je tačno, a ono što nije upisano i da ne postoji. Ovim načelom štite se savjesna treća lica koja su u pravnom prometu postupala s

¹⁰⁸ Član 55., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹⁰⁹ Cvetić R., *op.cit.*, str. 132-133.

¹¹⁰ Član 58. stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹¹¹ Član 58. stav 3., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

povjerenjem u istinitost i potpunost podataka upisanih u javne evidencije, u onom slučaju kada se upis u evidencije razlikovao od stvarnog, tj. kada je upis bio neistinit. „Savjesni sticaoci prava na nepokretnostima ne mogu trpiti bilo kakvu štetu zbog činjenice da se stanje u registru razlikuje od stvarnog stanja nepokretnosti.“¹¹²

Načelo legaliteta- ovo načelo se odlikuje u tome da organ koji je nadležan za vođenje evidencija nekretnina u obavezi je da ispita ispunjenost zakonom propisanih uslova za upis u dati registar. Nakon podnošenja zahtjeva za intabulaciju ili ekstabilaciju u katastar nepokretnosti, organ pred kojim se vodi postupak dužan je da ispita da li su ispunjene sve pretpostavke predviđene zakonom, da li isprava na osnovu koje se zahtjev podnosi ispunjava propisanu formu i elemente propisane zakonom, te na osnovu svega navedenog odluči o istom.

Načelo formalnosti- Ogleda se u tome da je postupak upisa, promjene, prestanka prava strogo formalan i odvija se po proceduri propisanoj zakonom od strane organa koji je izričito ovlašten za odlučivanje o istim.

Načelo obaveznosti- Ono što je novina u Zakonu o premjeru i katastru nepokretnosti Republike Srpske je da je zakonodavac propisao da imalac prava na nepokretnosti obavezan je da podnese zahtjev za upis nepokretnosti i prava svojine u katastar nepokretnosti, čime je sada sa voluntarističke osnove kojim je lice trebalo da upiše svoje pravo radi zaštite vlastitog interesa, sada postalo obligatorno. Obaveznost upisa koja je propisana Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske je strana principu dispozicije prema kojem svaki titular odlučuje da li će preduzeti određene radnje radi zaštite svojih prava. Za ovako nešto postoji opravdanje. Ipak, načelom obaveznosti su zaštićena lica koja pravo su stekla na osnovu pravnog posla, obzirom da u navedenom slučaju obaveznost upisa pretstavlja *modus acquirendi*, dok za lica koja pravo stiču na neki od drugih osnova sticanja ova pretpostavka ne važi.

Načelo odredjenosti- „proizilazi da svaki upis u registar nepokretnosti mora sadržavati sve podatke koji su neophodni da bi on predstavljao samostalnu i potpuno određenu pravnu cjelinu.“¹¹³ Sadržina svakog upisa mora biti tačno određena u pogledu: same nepokretnosti, vrste upisa koji se vrši, vrste prava koje se upisuje, činjenica koje se upisuju, subjekta upisa odnosno titulara prava, vremena upisa.

¹¹² Medić D., *Stvarno pravo Republike Srpske*, str. 151.

¹¹³ Cvetić R., *op.cit.*, str. 138.

2. STICANJE PRAVA SVOJINE UPISOM U JAVNU EVIDENCIJU NEPOKRETNOSTI – POSTUPAK I USLOVI UPISA

Pravo svojine je samo jedno od stvarnih prava o kojima se vodi evidencija i za koje važe određena pravila kada je u pitanju upis u javnu evidenciju nepokretnosti. Kao što je navedeno Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske, organ nadležan za vođenje evidencije je RUGIPP. Postupci o sticanju prenosu i prestanku prava vode se upravo pred ovim organom. Postoje brojni stavovi da li je upravni organ mogao zamjeniti sud po pitanju ove nadležnosti, te ono u čemu se svi slažu je da će se tek vremenom utvrditi da li su odluke zakonodavca bile ispravne.

Upis se naziva *intabulacijom* kada se knjižno pravo stiče, mijenja ili ograničava, a upis se naziva *ekstabulacijom* kada knjižna prava prestaju odnosno kada se brišu.

Postupak se po pravilu sprovodi na osnovu isprava priloženih uz zahtjev za upis, bez učešća stranaka. Kao stranka u postupku može se pojaviti lice koje treba da stekne neko pravo, ili lice koje je pravo već steklo na neki drugi način (npr. na osnovu sudske presude) pa sada to pravo želi da publikuje, ali i treće lice koje želi da upisom zaštiti neko svoje pravo.

“Upis u katastar nepokretnosti vrši se po skraćenom postupku na osnovu priloženih isprava.”¹¹⁴ U određenim situacijama kada se ne može odlučiti samo na osnovu isprava može se sprovesti i ispitni postupak. Stranke u ovom postupku su upisani prethodnik, lice u čiju korist se o upisu odlučuje i treća lica koja imaju pravni interes. Zahtjev za upis mora imati određeni oblik, sadržaj i priloge. Zahtjev se podnosi u pismenoj formi i mora da sadrži: prezime, ime, ime jednog roditelja, adresu, JMB, zatim naziv katastarske opštine označenje nepokretnosti za koju se traži upis, stvarno pravo ili promjenu za koju se traži upis. Uz zahtjev za upis potrebna je isprava na osnovu koje će upis biti izvršen u originalu, otpravku originala ili ovjerenom prepisu. Podnošenje zahtjeva za upis mora se odmah učiniti vidljivim (plomba) u onom mjestu gdje bi se upis trebao provesti. Plomba se provodi navodjenjem dana i vremena kada je zahtjev stigao, a označava se zvjezdicom. Ukoliko zahtjev nije uredan, tj. nisu priloženi svi potrebni dokazi, zaključkom će biti naloženo da zahtjev uredi, a ako to ne učini, zahtjev će biti odbačen.

Relevantan momenat za sticanje je trenutak podnošenja zahtjeva, a ne trenutak kada se o upisu donese rješenje. „Uprava upisuje godinu, mjesec, dan, čas i minut prijema zahtjeva za upis

¹¹⁴ Član 128. stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

i istovremeno na nepokretnosti na koju se odnosi zahtjev upisuje kao zabilježbu vrijeme prijema i broj zahtjeva.“¹¹⁵ Prvo se odlučuje o zahtjevu koji je prvi zaprimljen.

Rješenjem se upis može usvojiti ili odbiti. Ukoliko su ispunjene pretpostavke za sticanje prava svojine, a to su postojanje upisanog prethodnika, valjan pravni osnov (ugovor) sa *clausulom intabulandi*, te ukoliko ne postoje neke druge okolnosti koje bi predstavljale smetnju ovlašteno lice donjeti će rješenje o provedenoj promjeni. „Rješenje o upisu u katastar nepokretnosti sadrži: vrstu upisa, vrstu stvarnog prava, označenje nepokretnosti, podatke o licu u čiju korist se vrši upis, podatke o upisanom prethodniku, podatke o visini administrativne takse, naknade za upis i druge slične podatke.“¹¹⁶ Navedeno rješenje RUGIPP će dostaviti licima koja su imala svojstvo stranke u postupku. Ukoliko postoji nezadovoljna stranka, može izjaviti žalbu Upravi RUGIPP-a u roku od osam dana na rješenje doneseno u prvom stepenu. Upis se može izvršiti i na osnovu rješenja drugostepenog organa ili sudske odluke iz upravnog spora, ako se time odobrava upis prava u katastar nepokretnosti.

2.1. PREDBILJEŽBA

Osim uknjižbe pravo svojine se može steći na određen način i predbilježbom. „Predbilježba je upis kojim se uslovno stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju stvarna prava na nepokretnostima.“¹¹⁷ „Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje pravila zemljišnoknjižnog prava zahtijevaju za uknjižbu prava svojine, može se tražiti predbilježba sticanja prava svojine.“¹¹⁸ Predbilježba se mora opravdati, što znači da određeni uslovi koji nisu bili ispunjeni, odnosno zbog kojih se nije mogla izvršiti uknjižba treba da budu uklonjeni.

„Predbilježba se vrši na osnovu isprave za upis koja ne ispunjava uslove za konačan upis stvarnih prava i to: 1) ako privatna isprava, odnosno isprava o pravnom poslu ne sadrži izjavu o dozvoli upisa, a ta izjava nije data ni u posebnoj ispravi, 2) ako je izjava o dozvoli upisa uslovna ili oročena, a uslov i rok nisu ispunjeni, 3) ako javna isprava nije postala pravosnažna, 4) ako nadležni organ u javnoj ispravi odredi upis predbilježbe.“¹¹⁹ „Predbilježba se upisuje i na

¹¹⁵ Član 132. stav 2., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹¹⁶ Član 134. stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹¹⁷ Član 95 stav 1, Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹¹⁸ Član 54., stav 1., ZSP.

¹¹⁹ Cvetić R., *op.cit.*, str. 153.

osnovu isprave za upis u kojoj je nepokretnost na koju se predbilježba odnosi određiva, ali nije potpuno i tačno određena.“¹²⁰ U slučaju da se upis predbilježbe zahtjeva zbog nedostatka *clausule intabulandi*, ista će biti opravdana podnošenjem *clausule intabulandi*.

Predbilježba se upisuje na određen vremenski period, u kom treba da bude opravdana. Predbilježba se upisuje na rok do 90 dana ili na rok koji je određen u ispravi za upis predbilježbe. Ukoliko predbilježba ne bude opravdana, briše se rješenjem po službenoj dužnosti, odnosno po zahtjevu stranke.

Glavni razlozi zašto se vrši upis predbilježbe je da se osigura prvenstveni red, obzirom da će se vremenski računati trenutak upisa predbilježbe za upis određenog prava, naravno samo u slučaju da predbilježba bude opravdana. „Opravdanjem predbilježba postaje upis stvarnih prava, sa dejstvom od trenutka upisa predbilježbe.“¹²¹ Može se reći da predbilježba ima određenu vrstu retroaktivnog dejstva, upravo time što se dejstvo predbilježbe u slučaju opravdanja odnosi da je pravo stečeno od momenta upisa predbilježbe.

Opravdanjem predbilježbe svi upisi protiv imaoca prava stečenog predbilježbom se osnažuju, dok se oni protiv prethodnog imaoca brišu, i obrnuto u slučaju da ne dodje do opravdanja predbilježbe.

2.2. ZABILJEŽBA

Osim uknjižbe, odnosno upisa predbilježbe u javnu evidenciju može se upisati i zabilježba, s tim što je karakteristika zabilježbe da ona ne služi za upis prava, već se njome upisuju pravno relevantne činjenice. „Zabilježba je upis kojim se u katastar nepokretnosti upisuju činjenice koje su od značaja za zasnivanje, izmjenu, prestanak ili prenos stvarnih prava na nepokretnostima, koje se odnose na ličnost imaoca prava, na samu nepokretnost ili na pravne odnose povodom nepokretnosti.“¹²² „Njihova pravna relevantnost proističe iz njihovog mogućeg dejstva na postojanje upisanog prava, obim tog prava ili moguće raspolaganje pravom.“¹²³

„Zabilježbom se vrši upis činjenica koje se odnose na: a) lična stanja imaoca prava, b) prvenstveni red za budući upis, v) pokretanje spora za utvrđivanje prava na nepokretnosti, g)

¹²⁰ Član 95. stav 3., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹²¹ Član 96. stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹²² Član 98. stav 1, Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹²³ Cvetić R., *op.cit.*, str. 154.

pokretanje upravnog spora protiv drugostepenog rješenja u osnivanju i održavanju katastra nepokretnosti i katastra vodova, d) pokretanje postupka eksproprijacije nepokretnosti, đ) zabranu otuđenja i opterećenja nepokretnosti, e) zabranu upisa stvarnih prava na nepokretnosti, ž) postupak izvršenja, z) pobijanje dužnikovih pravnih radnji, i) zaštitu prirodnih dobara i j) ostale zabilježbe propisane zakonom.“¹²⁴

Kada je riječ o zabilježbi, može se reći da činjenice koje se upisuju možemo podijeliti na one koje se tiču ličnosti imaoca prava na nepokretnostima i na one koje se odnose na samu nepokretnost. Neke zabilježbe se upisuju na osnovu zahtjeva stranke, dok se neke i upisuju po službenoj dužnosti. „Pravne činjenice koje se odnose na vlasnika nepokretnosti upisuju se u skladu sa Zakonom na osnovu: izvoda iz matične knjige rođenih (maloljetstvo), rješenja nadležnog organa jedinice lokalne samouprave (starateljstvo) i pravosnažnog rješenja nadležnog suda (lišenje odnosno ograničenje poslovne sposobnosti).“¹²⁵ „Pravne činjenice koje se odnose na samu nepokretnost upisuju se u skladu sa zakonom na osnovu: pokretanja spora za utvrđivanje prava na nepokretnostima, odnosno za brisanje prava, prijedloga za eksproprijaciju, rješenja nadležnog suda o zabrani otuđenja ili opterećenja nepokretnosti i prijedloga za izvršenje na nepokretnostima na osnovu izvršne sudske presude.“¹²⁶ Sve ove činjenice utiču na valjanost pravnog posla i sticalac se ne može pravdati time da za njih nije znao, obzirom da su bile publikovane u javnom registru.

Opšti uslovi za bilo kakvu vrstu upisa su postojanje upisane nepokretnosti, upisan prethodnik i valjana isprava na osnovu koje će određeni upis biti izvršen.

3. KONSTITUTIVNO DEJSTVO UPISA

Kao što je već bilo riječi, donošenjem Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske došlo je do uvođenja nove javne evidencije nepokretnosti- katastra nepokretnosti. U katastar nepokretnosti upisuju se podaci o nepokretnosti, zatim podaci o pravima na nepokretnostima i određeni odnosi vezani za pravni promet nepokretnosti. Načela koja se primjenjuju na katastar nepokretnosti su načelo upisa, načelo javnosti, načelo prvenstva, načelo pouzdanja, načelo legaliteta, načelo formalnosti, načelo obaveznosti i načelo određenosti.

¹²⁴ Član 99., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹²⁵ Član 82. stav 1., Pravilnika o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske.

¹²⁶ Član 82. Stav 2., Pravilnika o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske.

Upisima se daje vanjska slika pravnog stanja nepokretnosti. Publikuje se sve ono što je mjerodavno za pravno stanje nepokretnosti i ono što je bitno u pravnom prometu. “Publicitet stvarnih prava na nekretninama ostvaruje se jedino i isključivo upisivanjem stvarnih prava na nekretninama u zemljišnu knjigu.”¹²⁷ Svako lice koje je zainteresovano može izvršiti uvid u javnu evidenciju nepokretnosti, obzirom da je, kako i sam naziv govori, javna. Na taj način lice može utvrditi sve ono što je bitno i mjerodavno za pravno stanje nekretnine (koja stvarna prava postoje, njihov sadržaj, prvenstveni red, postoje li neka ograničenja u raspolaganju itd.).

Jedno od temeljnih načela jeste načelo upisa prema kojim se stvarna prava na nekretninama stiču upisom u katastar nepokretnosti. Upis se provodi radi preglednosti javne evidencije nekretnina, njihove bolje potpunosti i tačnosti. Upis može imati konstitutivno i deklarativno dejstvo. Da li će upis imati konstitutivno ili deklarativno dejstvo, zavisi od pravnog osnova upisa. “U zavisnosti od pravnog dejstva upisa u katastar nepokretnosti razlikuje se načelo upisa u materijalnom smislu (konstitutivnost upisa, upis u apsolutnom smislu) i načelo upisa u formalnom smislu (deklarativnost upisa, upis u relativnom smislu).”¹²⁸

U katastar nepokretnosti upisuju se stvarna prava i odredjena obligaciona prava. U Zakonu o premjeru i katastru Republike Srpske u dva člana definisano je konstitutivno dejstvo upisa u katastar nepokretnosti. “Upisom u katastar nepokretnosti stiču se, prenose, ograničavaju i prestaju prava na nepokretnostima, osim ako zakonom nije drugačije određeno.”¹²⁹ “Svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima stiču se, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti (konstitutivnost upisa), a prestaju brisanjem upisa.”¹³⁰

Iako oba navedena člana suštinski definišu konstitutivnost upisa, može se reći da u članu 62. Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti je dosta preciznije i jasnije definisano ovo načelo. Iz člana 54. proizilazi da se sva stvarna prava stiču upisom u katastar nepokretnosti, što je u nesaglasnosti s brojnim odredbama ZSP-a. Ipak, formulacija “ako zakonom nije drugačije određeno” upućuje na određene izuzetke od ovog pravila, te ovu formulaciju čini prihvatljivom. Za razliku od člana 54., u članu 62. jasno je definisano da se navedeni modus sticanja odnosi na pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima, kao i na konstitutivnost upisa, što je i

¹²⁷ Josipović T., Zemljišnoknjižno pravo, Zagreb, 2011. godine, str.237.

¹²⁸ Jotanović R., Načelo upisa u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske, Pravna riječ br. 47/2016, Banja Luka, str. 219.

¹²⁹ Član 54. stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹³⁰ Član 62. stav 1., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

naznačeno u navedenom članu. Ukoliko uzmemo u razmatranje oba člana, može se reći da je zakonska formulacija predviđena u članu 62. daleko prihvatljivija i preciznija.

“Sadržaj svakog upisa u katastar nepokretnosti mora biti potpuno određen u pogledu nepokretnosti na koju se upis odnosi, vrste upisa, prava i drugih činjenica koje se upisuju, kao i u pogledu subjekta upisa, redoslijeda prvenstva upisa i isprava na osnovu kojih je upis izvršen.”¹³¹ Stvarna prava se mogu steći na osnovu pravnog posla, zakona, nasljedjivanjem i pravosnažnom odlukom suda ili nekog drugog organa. Zakonodavac je propisao da se upisom u javnu evidenciju stiču samo prava na osnovu pravnog posla, nasljedjivanjem se stiču u momentu smrti ostavioca, na osnovu odluke nadležnog organa momentom njene pravosnažnosti odnosno konačnosti, dok se na osnovu zakona stvarna prava stiču ispunjenjem zakonskih pretpostavki.

Može se reći da upis u javnu evidenciju nepokretnosti predstavlja *modus acquirendi*, zakonit način sticanja, kada se stiče na osnovu pravnog posla. Pored postojanja pravnog osnova (*iustus titulus*) neophodno je i izvršiti upis jer se smatra da navedeno pravo do njegovog upisa nije ni postojalo. I ZSP definiše neophodnosti upisa u javnu evidenciju za sticanje prava svojine na nepokretnostima. “Pravo svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla stiče se uknjižbom u javnu evidenciju, ako zakonom nije drugačije određeno.”¹³² Sudska praksa i zakonodavac su tretirali upis kao zakonit način sticanja, samo kod sticanja na osnovu pravnog posla.

Iako je ovde riječ o sticanju prava svojine, brojni članovi Zakona o stvarnim pravima koji se odnose na sticanje drugih prava govore u prilog tome da je potrebno izvršiti upis u javnu evidenciju radi njihovog sticanja. “Dobrovoljno založno pravo na nepokretnosti (dobrovoljna ugovorna hipoteka) i na pravu koje je izjednačeno s nepokretnošću povjerilac stiče uknjižbom tog prava u javnu evidenciju, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.”¹³³ “Stvarna službenost osnovana pravnim poslom stiče se upisom u javne evidencije.”¹³⁴ “Realni teret osnovan pravnim poslom stiče se upisom u javnu evidenciju kao teret na njime opterećenoj nepokretnosti.”¹³⁵ “Kad zakonom nije drugačije određeno u pogledu načina osnivanja prava građenja, njegove promjene i prestanka, te u pogledu zaštite povjerenja u javne evidencije, na

¹³¹ Član 60., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹³² Član 53. stav 1., ZSP.

¹³³ Član 149. stav 1., ZSP.

¹³⁴ Član 218. stav 2., ZSP.

¹³⁵ Član 267. stav 1., ZSP.

odgovarajući će se način primjenjivati odredbe ovog zakona koje se odnose na pravo svojine.”

136

“Da li će upis imati konstitutivno ili deklarativno dejstvo ne zavisi samo od pravnog osnova sticanja već i od vrste stvarnog prava.”¹³⁷ Konstitutivni karakter možda se i najočiglednije ogleda kod hipoteke, obzirom da ona ne može da postoji vanknjižno. Takođe i vremenski redosljed podnošenja zahtjeva za upis igra važnu ulogu u određivanju prvenstva hipotekarnog povjerioca prilikom namirenja. Ono u čemu se najviše ogleda karakteristika upisa kod hipoteke je u tome što nezavisno od osnova na koji je stečena zakonom, odlukom organa, na osnovu pravnog posla ona se stiče isključivo upisom u javnu evidenciju čime se smatra da hipoteka ne može da postoji vanknjižno. “Upisom hipoteke kao i upisom stvarnih prava čiji je pravni osnov-pravni posao postiže se uskladjivanje knjižnog (pravnog) i vanknjižnog (faktičkog) stanja nepokretnosti i stvarnih prava na nepokretnostima.”¹³⁸ Pod pretpostavkom istinitosti upisa, lice koje želi da provjeri opterećenost nekretnine može isto da učini uvidom u registar, i da se pouzda da je upisano stanje i stvarno stanje.

Takođe se u listu nepokretnosti odnosno zemljišnoknjižnom ulošku učiniti vidljivim određene činjenice takođe važne za pravni promet kao što su zabrana otudjenja, opterećenja, postojanje službenosti itd.

Ono u čemu se ogleda ograničavanje konstitutivnog dejstva upisa je upravo da je isti ograničen isključivo na sticanje na osnovu pravnog posla, pa se tim odredbama ne rješava glavno pitanje i razlog uvođenja katastra nepokretnosti, a to je netačna i nepotpuna javna evidencija nepokretnosti. Obzirom da su imaoći prava u obavezi da svoja prava upišu isključivo kada ta prava stiču na osnovu pravnog posla, nerjetko se dešavalo da ukoliko prava stiču na neki drugi način ta ista prava ne upišu. Smatram da bi uvođenjem obaveznosti upisa za sve vrste sticanja se dosta doprinijelo uvođenju tačne i pouzdane javne evidencije, te da bi u potpunosti došlo do izražaja načelo povjerenja u javnu evidenciju.

4. DEKLARATIVNO DEJSTVO UPISA

¹³⁶ Član 294. stav 4., ZSP.

¹³⁷ Jotanović R., Čubrilović B., Konstitutivno versus deklarativno dejstvo upisa u jedinstvenu evidenciju (katastar) nepokretnosti, Pravna riječ, broj 55/2018, Banja Luka, str.220.

¹³⁸ Jotanović R., Čubrilović B., *op.cit.*, str.221.

Pravilo je da za sticanje, prenos, promjenu ili prestanak stvarnih prava na nepokretnostima upisom u katastar nepokretnosti ima konstitutivno dejstvo, međutim u određenim slučajevima kod sticanja stvarnih prava odnosno obligacionih prava upis ima isključivo deklarativno dejstvo. “U slučaju da se na osnovu odluke suda, odluke drugog državnog organa, nasljeđivanjem ili na osnovu zakona steklo neko pravo bez upisa u katastar nepokretnosti, sticalac može da zahtijeva upis toga prava u katastar nepokretnosti, ako uz zahtjev za upis priloži ispravu podobnu za upis.”¹³⁹ Ovim članom definisano je da u slučajevima kada se pravo stiče na osnovu zakona, odluke suda ili drugog državnog organa i nasljedjivanjem upis ima isključivo deklarativno dejstvo. “U slučajevima određenim zakonom, svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima mogu se steći i prije upisa u katastar nepokretnosti, a upisom proizvode pravno dejstvo prema trećim licima (deklarativnost upisa).”¹⁴⁰ Navedene tvrdnje se samo potvrđuju i u navedenom članu.

U prilog navedenom govore i određeni članovi Zakona o stvarnim pravima kao što je član 51, “Sticalac prava svojine na nepokretnosti na osnovu pravnog posla, zakona, nasljeđivanja, pravosnažne odluke suda ili konačne odluke drugog nadležnog organa, ovlašćen je da zahtijeva upis stečenog prava svojine u javne evidencije” i stav 2 istog člana “Pravo svojine stečeno na osnovu nasljeđivanja, zakona, odlukom suda ili drugog organa ne može se suprotstaviti pravu trećeg savjesnog lica koje je postupajući sa povjerenjem u javne evidencije podnijelo zahtjev za upis svog prava prije nego što je lice koje je steklo pravo svojine na osnovu nasljeđivanja, zakona, odluke suda ili drugog nadležnog organa zatražilo upis svog prava.”

Da li će načelo upisa imati konstitutivno ili deklarativno dejstvo zavisi od osnova sticanja, prenosa, promjene ili prestanka stvarnog prava. Ukoliko je pravni osnov sticanja odluka suda ili drugog državnog organa, zakon ili nasljedjivanje onda se u suštini ta prava stiču vanknjižno te njihov titular može ukoliko želi publikovati navedena prava u javnoj evidenciji nepokretnosti, ali i ne mora jer nije u obavezi da isto učini. Međutim, ne može se reći da on ne bi trebao isto učiniti, jer isti ima interes da navedena prava ipak upiše.

Kada govorimo o ostalim načinima sticanja, i u tom slučaju lica imaju pravni interes da ta prava publikuju (deklarativno dejstvo upisa) da bi mogli svoje pravo suprotstavljati trećim

¹³⁹ Član 54. stav 2., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

¹⁴⁰ Član 62. stav 2., Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

licima. „Pravo svojine stečeno na osnovu nasljeđivanja, zakona, odlukom suda ili drugog organa ne može se suprotstaviti pravu trećeg savjesnog lica koje je postupajući sa povjerenjem u javne evidencije podnijelo zahtjev za upis svog prava prije nego što je lice koje je steklo pravo svojine na osnovu nasljeđivanja, zakona, odluke suda ili drugog nadležnog organa zatražilo upis svog prava.“¹⁴¹ Upis prava deklariše pravnu situaciju. „U širem smislu, vanknjižni sticalac stvarnih prava upisom u katastar nepokretnosti uskladjuje vanknjižno (faktičko) sa knjižnim (pravnim) stanjem nepokretnosti.“¹⁴² Ukoliko se ne usklade vanknjižno i knjižno stanje može doći do gubitka neupisanog vanknjižnog prava u korist savjesnog sticaoca, obzirom da se primjenjuje načelo pouzdanja. „Sticalac upisom stiče nepokretnost kao da je stiče od njenog vlasnika, ako nepokretnost, postupajući s povjerenjem u javnu evidenciju, stekne u dobroj vjeri od lica koje je bilo upisano kao vlasnik te nepokretnosti, iako to nije bio i sticalac koji je postupajući s povjerenjem u javne evidencije u dobroj vjeri stekao pravo svojine nepokretnosti, stekao je tu nepokretnost kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana, niti je iz javnih evidencija bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako zakonom nije drugačije određeno.“¹⁴³ Odredjeni članovi Zakona o stvarnim pravima koji se odnose na višestruko otudjenje takodje govore u prilog upisu u javnu evidenciju. U slučaju da je više lica zaključilo sa vlasnikom pravne poslove radi sticanja svojine iste nepokretnosti, svojinu će steći ono lice koje je kao savjesno prvo podnijelo zahtjev za upis u javnu evidenciju, ako su ispunjene i ostale pretpostavke za sticanje svojine. „Savjesnost mora postojati u trenutku podnošenja zahtjeva za upis.“¹⁴⁴

Kada je riječ o obligacionim pravima za njih takodje važi deklaratornost upisa, tj ista nastaju danom zaključenja ugovora, a upis navedenih prava se ogleda u njihovom publikovanju.

Ono što je takodje značajno navesti je da ukoliko imalac vanknjižnog prava na nepokretnostima svoje pravo želi prenjeti na treće lice odnosno njime raspolagati potrebno je da svoje pravo upiše u katastar nepokretnosti.

Upis prava svojine, a i drugih prava u katastar nepokretnosti ima i ulogu lakšeg dokazivanja navedenih prava. Upravo imanje pouzdane i tačne evidencije nepokretnosti je glavni

¹⁴¹ Član 52. stav 2., ZSP.

¹⁴² Jotanović R., *op.cit.*, str 228.

¹⁴³ Član 56. stav 1.-2., ZSP.

¹⁴⁴ Član 57. stav 1., ZSP.

razlog uvođenja katastra nepokretnosti. Lice koje je upisano kao imalac prava na nepokretnostima u javnu evidenciju ne mora to ničim drugim dokazivati.

Nameće se pitanje odredbi zakona po kojima je upis obavezan, te da li je to u suprotnosti sa načelom dispozicije, po kome svako donosi odluku da li će preduzimati radnje u cilju zaštite svog prava. Smatram da navedene odredbe mogu doprinjeti pravnoj sigurnosti, kada bi se uspostavila ažurna i tačna evidencija nekretnina. Samim tim došlo bi do dejstva načela javnosti i pouzdanja, te bi se povećao stepen pravne sigurnosti. „Jedino bi proširenje konstitutivnog dejstva upisa na sve pravne osnove sticanja prava na nepokretnostima otklonila mogućnost vanknjižne egzistencije prava svojine i drugih stvarnih prava.“¹⁴⁵ Svako upisano pravo se dokazuje izvodom iz zemljišnog registra (zemljišno-knjižni izvadak, list nepokretnosti).

VI DIO- UPOREDNOPRAVNI PRIKAZ STICANJA PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTIMA I JAVNIH EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI

1. STICANJE PRAVA SVOJINE I EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U PRAVU REPUBLIKE SRBIJE

Sticanje prava svojine u Republici Srbiji regulisano je s više zakona. Prvenstveno Zakonom o osnovama svojinskopravnih odnosa¹⁴⁶, zatim Zakonom o prometu nepokretnosti¹⁴⁷, Zakonom o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova¹⁴⁸, kao i Zakonom o državnom premeru i katastru¹⁴⁹.

Kada je riječ o pozitivnopravnim propisima koji regulišu ovu materiju može se reći da postoje velike sličnosti, ali i određene razlike sa pozitivnopravnim propisima u pravu Republike Srpske. „Pravo svojine stiče se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla i nasleđivanjem.“¹⁵⁰ Za sticanje prava svojine na nepokretnostima potreban je punovažan pravni osnov kao i način sticanja tj. upis u katastar nepokretnosti. „Na osnovu pravnog posla pravo svojine na

¹⁴⁵ Jotanović R., Čubrilović B., *op.cit.*, str.225.

¹⁴⁶ “Službeni list SFRJ”, br.6/80 i 36/90, “Službeni list SRJ”, br.29/96 i “Službeni glasnik Republike Srbije”, br. 115/2005-drugi zakon.

¹⁴⁷ “Službeni glasnik Republike Srbije”, br.93/2014, 121/2014 i 6/2015.

¹⁴⁸ “Službeni glasnik Republike Srbije”, br. 41/2018, 95/2018, 31/2019 i 15/2020.

¹⁴⁹ “Službeni glasnik Republike Srbije”, br. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 (odluka Ustavnog suda), 96/15, 47/17, 113/17- dr. zakon, 27/18-dr. zakon, 41/18-dr. zakon i 9/20- dr. zakon.

¹⁵⁰ Član 20., stav 1., Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa.

nepokretnost stiče se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.”¹⁵¹ Kada je riječ o punovažnom pravnom osnovu u Republici Srbiji, uvedeni su javni beženici kao čuvari pravne sigurnosti. “Ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje se u obliku javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave.”¹⁵² Solemnizacija predstavlja potvrđivanje pravnih činjenica, gdje javni beležnik provjerava da li ugovor odgovara propisanoj pravnoj formi, te objašnjava smisao i posljedice tog pravnog posla. Za razliku od javnobeležničkog zapisa koji je najbližiji našoj notarski obradjenoj ispravi, solemnizacija predstavlja nešto drugačiju pravnu formu.

“Upisom se stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima ako zakonom za pojedine slučajeve sticanja prava nije drukčije propisano.”¹⁵³ “O imaoču prava u katastar se upisuju sledeći podaci: ime, ime jednog roditelja i prezime, adresa prebivališta, odnosno boravišta i jedinstveni matični broj građana, a za stranca umesto jedinstvenog matičnog broja građana identifikacioni broj iz važeće putne isprave koju je izdao nadležni organ, odnosno za pravno lice poslovno ime, adresa sedišta i matični broj, odnosno broj upisa u registar ili evidenciju ako nema matični broj, a za strano pravno lice umesto matičnog broja broj upisa u registar države sedišta i naziv tog registra.”¹⁵⁴

Iako je dugi niz godina u Republici Srbiji vladalo dosta nesredjeno stanje u pogledu evidencije nekretnina, uvodjenjem katastra nepokretnosti, ovo pitanje je dosta rešeno, te je uvedena i elektronska provjera imaoča prava na nekretninama. Ono što se odnedavno u praksi primenjuje je sigurno najznačajniji korak, a to je da javni beležnici vrše knjiženje lica po zaključenju pravnog posla (ugovora), čime se ostvaruje načelo konstitutivnosti upisa i u značajnoj mjeri obezbjeđuje pravna sigurnost.

Ranije je tapijski sistem kao zaostatak iz turskih vremena važio na teritoriji cijele Srbije. “Uvodjenjem zemljišnih knjiga u sjevernim djelovima Srbije (poslije donošenja zemljišno-knjižnih zakona od 1930.godine) prestala je potreba za postojanjem i funkcionisanjem tapijskog sistema.”¹⁵⁵

U tapijskom sistemu postoje: tapija, javna isprava koja sadrži pretpostavku o pravu svojine i intabulacione knjige, javne knjige u koje se upisuju hipoteka i ostala stvarna prava na

¹⁵¹ Član 33., Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa.

¹⁵² Član 4. stav 1., Zakona o prometu nepokretnosti.

¹⁵³ Član 6. stav 3., Zakon o upisu u katastar nepokretnosti vodova.

¹⁵⁴ Član 6. stav 2., Zakon o upisu u katastar nepokretnosti vodova.

¹⁵⁵ Stanković O. i Orlić M., *op.cit.*, str. 359.

tudjim nepokretnostima. Tapijski sistem pruža malu sigurnost licima koja imaju tapiju, za razliku od npr. zemljišnoknjižnog sistema, zato i ne čudi da je došlo do napuštanja ovog sistema.

Sistem zemljišnih knjiga postojao je i u Vojvodini. “Zemljišne knjige su osnivane počevši od sjevera, od Save i Dunava prema jugu (i odvojeno za grad Niš) tako da je njima obuhvaćena otprilike jedna trećina teritorije Srbije.”¹⁵⁶

Kao što je već napomenuto u Republici Srbiji je napušten prvobitni tapijski sistem, zatim sistem zemljišne knjige i uspostavljen je sistem katastra nepokretnosti. Katastar nepokretnosti je osnovni i javni registar o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima, a kako je to definisano u Zakonu o državnom premeru i katastru.¹⁵⁷ “Za poslove osnivanja, obnove i održavanje katastra nepokretnosti nadležan je u prvom stepenu Republički geodetski zavod, a u drugom stepenu Ministarstvo nadležno za poslove prostornog planiranja i urbanizma.”¹⁵⁸

Zakon koji takodje reguliše ovu materiju je Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova. Cilj ovog zakona je uspostavljanje i održavanje tačne i potpune evidencije o nepokretnostima u interesu sigurnosti pravnog prometa, koji se postiže ažurnim unošenjem potpunih i tačnih podataka o nepokretnostima i pravima na njima u katastar nepokretnosti i katastar vodova.

U katastar nepokretnosti upisuju se podaci o nekretninama o pravima na njima, prebilježba i zabilježba. Upis nepokretnosti sastoji se od upisa podataka o parceli, objektu i posebnom dijelu objekta. U katastar nepokretnosti upisuju se stvarna prava i druga prava na nepokretnostima u skladu sa zakonom. Kada je riječ o pravu svojine upisuje se kao pravo svojine, susvojine i zajedničke svojine.

Opšti uslovi za upis stvarnih prava, prebilježbe i zabilježbe su: postojanje upisane nepokretnosti, postojanje upisanog prethodnika i postojanje isprave za upis. Kada je riječ o sticanju na osnovu pravnog posla, sada je javni beležnik ovlašten da neposredno po zaključenju pravnog posla izvrši knjiženje tj. upis čime se dosta doprinosi, tačnosti javnih evidencija kao i pravnoj sigurnosti.

2. STICANJE PRAVA SVOJINE I EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U PRAVU CRNE GORE

¹⁵⁶ Stanković O. i Orlić M., *op.cit.*, str. 320.

¹⁵⁷ Vukotić J., *op.cit.*, str. 234.

¹⁵⁸ Vukotić J., *op.cit.* str. 238.

U zakonodavstvu Crne Gore prihvaćeno je načelo konstitutivnosti upisa kada je u pitanju sticanje prava svojine i drugih prava na nepokretnostima. U Crnoj Gori se primjenjuje Zakon o svojinsko-pravnim odnosima¹⁵⁹. “Na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnim stvarima stiče se upisom u katastar nepokretnosti ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.”¹⁶⁰ Dakle potrebno je da su ispunjena tri uslova : valjan pravni osnov, saglasnost knjižnog prethodnika i upis u katastar nepokretnosti.

“Pravo svojine se upisuje na ime vlasnika nepokretnosti i prilikom upisa prava svojine upisuje se i pravni osnov sticanja prava svojine (ugovor o prodaji, poklonu, razmjeni i drugo, jednostrani pravni poslovi upravljeni na prenos prava svojine, sudska odluka, odlukom državnog organa u skladu sa zakonom).”¹⁶¹

Pravni osnov predstavlja najčešće ugovor. Da bi ugovor bio valjan on mora biti sačinjen u odgovarajućoj formi. U pravni system Crne Gore takodje su uvedeni notari u pravni sistem¹⁶². “U formi notarskog zapisa sačinjavaju se: 1) bračni ugovor i ugovori o imovinskim odnosima između bračnih drugova i između lica koja žive u vanbračnoj zajednici, 2) ugovori o raspolaganju imovinom maloljetnih lica i lica koja nemaju poslovnu sposobnost, čiji predmeti su nepokretnosti ili vrednije pokretne stvari i prava, 3) ugovori o raspodjeli i ustupanju imovine za života, ugovori o doživotnom izdržavanju i nasljedničke izjave, 4) ugovori o kupovini sa zadržavanjem prava vlasništva, 5) obećanja poklona i ugovori o poklonima u slučaju smrti, 6) pravni poslovi čiji je predmet prenos ili sticanje svojine ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima.”¹⁶³

Tako da su predviđene forme notarskog zapisa ili zapisa o potvrdi privatne isprave. “Privatne isprave moraju sadržati: 1) tačnu oznaku nepokretnosti ili prava koje se uknjižbom zahtijeva i 2) izričitu izjavu (clausula intabulandi) lica čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi da pristaje na uknjižbu (izjava se može dati u posebnoj ispravi ili u zahtjevu za upis i mora da ispunjava uslove za uknjižbu).”¹⁶⁴

Pravo svojine na nepokretnim stvarima na osnovu punovažnog ugovora ne može se steći ako nije izvršen upis u katastar nepokretnosti, bez obzira što su ugovorne strane izvršile obaveze

¹⁵⁹“ Službeni list Crne Gore”, br. 19/2009.

¹⁶⁰ Član 84., Zakon o svojinskim odnosima.

¹⁶¹ Član 74. stav 1. i 2., Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, "Službeni list RCG", br. 29/07, "Službeni list Crne Gore", br. 32/11, 40/11-dr zakon, 43/15, 37/17 i 17/18.

¹⁶² “Službeni list RCG” 68/05, “Službeni list Crne Gore”, 49/08, 55/16 i 8/18.

¹⁶³ Član 52., stav 1, Zakona o notarima Crne Gore.

¹⁶⁴ Član 88., Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti.

iz ugovora. Ono što je svojstveno ovom sistemu katastra nepokretnosti je poveravanje vođenja evidencije o nepokretnostima i pravima na njima organu uprave odnosno Republičkom geodetskom zavodu, koji predstavlja državni organ uprave.

Važeći Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti je donesen 2009. godine, nakon čega je usledilo nekoliko izmjena i dopuna istog. Zakonom se uređuje državni premjer, katastar nepokretnosti i upisi prava na nepokretnostima, katastar vodova, osnovna državna karta i topografske karte, premjer državne granice nacionalna infrastruktura geoprostornih podataka, geodetski radovi u inženjersko-tehničkim oblastima i druga pitanja od značaja za državni premjer i katastar.

Ono što je svojstveno ovom sistemu je poveravanje vođenja evidencije o nepokretnostima i pravima na njima organu uprave odnosno Republičkom geodetskom zavodu, koji predstavlja državni organ uprave. Umjesto dvije odvojene evidencije katastra zemljišta i zemljišne knjige uvedena je jedinstvena evidencija katastra nepokretnosti. Nova evidencija ima tri bitna obilježja: ujedinjavanje evidencije, obaveznost upisa i povjeravanje evidencije upravnom organu. Katastar nepokretnosti se sastoji od elaborata premjera, radnog originala katastarskog plana, listova nepokretnosti, zbirke isprava. U katastar nepokretnosti se upisuju stvarna prava i određena obligaciona prava. Katastar nepokretnosti sadrži podatke o: zemljištu - katastarskoj parceli (naziv katastarske opštine; broj, oblik i površina parcele, vrsta zemljišta, katastarska kultura, katastarska i bonitetna klasa, katastarski prihod, naziv ili adresa), objektima (položaj, oblik, građevinska bruto površina u skladu sa standardima, način korišćenja, naziv objekta, adresa, spratnost, godina izgradnje i pravni status izgradnje), posebnim djelovima objekta (položaj, oblik, neto površina u skladu sa standardima, način korišćenja, naziv objekta, adresa, spratnost, sobnost, godina izgradnje i pravni status), pravima na nepokretnostima i nosiocima tih prava, teretima i ograničenjima (stvarne i lične službenosti, hipoteka, realni tereti, zajednička svojina nasljednika, eksproprijacija, deeksproprijacija, povraćaj oduzetih imovinskih prava i obeštećenja, koncesija, ugovorno pravo preče kupovine, pravo otkupa, pravo prekupa, pravo zakupa, ugovor o doživotnom izdržavanju, pravne činjenice koje se odnose na ličnost i na nepokretnost, određena obligaciona prava).

Iako se može reći da kada su u pitanju načela katastra nepokretnosti u praksi su važeća ista načela. Ipak ono što je u ovom zakonu došlo do izražaja je primjena načela obaveznosti kojim se želi postići potpuna i tačna evidencija katastra nepokretnosti. Tako Zakon o državnom

premjeru i katastru nepokretnosti u članu 179 stav 7, kao kaznenu odredbu predviđa da će se privredno društvo ili drugo pravno lice kazniti novčanom kaznom od 500 do 5000 eura ako „ne prijavi u propisanom roku organu uprave nastalu promjenu na nepokretnosti.” Navedene kaznene odredbe se primjenjuju u skladu sa članom 138 stav 1 istog zakona, koji propisuje da “Imalac prava odnosno investitor dužan je da, u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, organu uprave prijavi nastalu promjenu na nepokretnosti.” Takođe isti zakon propisuje da “Zahtjev za upis prava svojine na nepokretnostima, kao i drugih prava u katastar nepokretnosti, lice je dužno da podnese u roku od 15 dana od dana sticanja prava na nepokretnosti, odnosno zaključenja ugovora ili nastanka drugog pravnog osnova za sticanje prava svojine ili promjena.”¹⁶⁵

3. STICANJE PRAVA SVOJINE I EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U PRAVU REPUBLIKE HRVATSKE

Zakon koji reguliše materiju svojinsko-pravnih odnosa u Republici Hrvatskoj je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹⁶⁶. Sticanje prava svojine u Republici Hrvatskoj takodje se ostvaruje na osnovu punovažnog pravnog posla upisom u odgovarajući javni registar. Vode se dvije evidencije nekretnina, zemljišna knjiga za koju su nadležni zemljišnoknjižni odjeli pri općinskim sudovima gdje se vode podaci o vlasništvu i katastar pri kome se vode podaci o posjedu na nekretninama. Zemljišna knjiga se sastoji od glavne knjige i zbirke isprava. Katastar je registar podataka o zemljištu i nekretninama koji vodi Državna geodetska uprava.

Pored općinskih sudova gdje zainteresovana lica mogu dobiti podatke o pravima na nekretninama, javni bilježnici i određeni broj advokata takodje imaju pristup podacima, pa ih je moguće i tamo zatražiti. “Zemljišnoknjižni izvadak na zahtjev stranke mogu izdavati javni bilježnik ili odvjetnik, kao ovlašteni korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda na način propisan posebnim pravilnikom.”¹⁶⁷

Sklapanje ugovora ne znači da je određeno lice postalo vlasnikom nekretnine. Naime, pravo vlasništva nekretnine stiće se upisom u zemljišne knjige i to na osnovu isprava koje ispunjavaju sve opšte i posebne pretpostavke propisane zakonom. Za prenos takodje je propisana

¹⁶⁵ Član 118a., Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti.

¹⁶⁶ “Narodne novine”, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14.

¹⁶⁷ Član 27. stav 2., Zakona o zemljišnim knjigama.

forma ovjere ugovora od strane javnog bilježnika, za određene poslove zahtjeva se javnobilježnički akt, dok je za određene dovoljna solemnizacija, tj. potvrda isprave. Prijedlog za upis prava vlasništva se podnosi zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog općinskog suda prema mjestu gdje se nalazi nepokretnost. Takođe, omogućeno je i podnošenje elektronskog prijedloga za upis u zemljišnu knjigu, nezavisno gdje se nekretnina nalazi, putem svih javnih bilježnika u Republici Hrvatskoj te putem advokata koji su zatražili takvu mogućnost.

Za razliku od Republike Srpske, Republike Srbije i Crne Gore gdje je uvedena nova evidencija katastra nepokretnosti, koja je u sebi objedinila zemljišnu knjigu i katastar, Republika Hrvatska je ostala pri prvobitnom sistemu tj. austrijsko- njemačkom modelu, gdje postoje dvije evidencije, zemljišna knjiga kao pravna evidencija i katastar kao faktička. Vodjenje zemljišne knjige i dalje je u nadležnosti općinskih sudova, dok je za katastar nadležna Državna geodetska uprava. U slučaju neslaganja jedne i druge evidencije potrebno je izvršiti uskladjene.

Zakon koji reguliše ovu materiju je Zakon o zemljišnim knjigama¹⁶⁸. Zemljište je u skladu sa ovim zakonom dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske opštine u kojoj leži. Takođe prihvaćen je princip jedinstva nekretnine, te se sve ono što je spojeno s zemljištem iznad i ispod njega smatra dijelom te nekretnine. U zemljišne knjige se upisuju stvarna prava, ali i druga prava za koja je to zakonom određeno, takođe se mogu upisati i druge činjenice koje su važne za pravni promet.

Općinski sud vodi zemljišne knjige kao zemljišnoknjižni sud prvog stepena. “U zemljišnoknjižni uložak upisuju se: 1. zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu 2. stvarna i druga knjižna prava glede zemljišnoknjižnoga tijela i promjene tih prava.”¹⁶⁹

U svakom zemljišnoknjižnom sudu prvog stepena vodi se e-pisarnica zemljišnoknjižnih podnesaka. O svim spornim činjenicama u drugom stepenu odlučuje Visoki zemljišnoknjižni sud Republike Hrvatske. Zemljišne knjige vode se u elektronskom obliku. Zemljišne knjige se baziraju na podacima katastra. Oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi moraju biti u skladu sa oznakama u katastru zemljišta.

Zemljišna knjiga se sastoji od glavne knjige i zbirke isprava. Zemljišnoknjiži list se sastoji od A, B i C lista. “Zemljišnoknjižni uložak sadrži posjedovnicu (popisni list, list A),

¹⁶⁸ “Narodne novine”, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.

¹⁶⁹ Član 18. stav 2., Zakona o zemljišnim knjigama.

vlastovnicu (vlasnički list, list B) i teretovnicu (teretni list, list C).”¹⁷⁰ Knjižni upisi su uknjižba, prebilježba i zabilježba.

4. PRAVNA RJEŠENJA U ZEMLJAMA ANGLOSAKSONSKOG SISTEMA

Naši zakoni u pogledu objekta svojinskih prava polaze od podjele na nepokretne i pokretne stvari, tako se američkom sistemu stvarnog prava razlikuje *real property* i *personal property*. Princip da vlasnik ne može prenjeti više nego što ima, primjenjuje se i u anglosaksonskom pravu. Tako da ukoliko je nekretnina data u zakup, on može prenjeti vlasništvo, ali ne i posjed, te novi vlasnik stupa u ugovorni odnos sa zakupcem.

Vlasnik ili posjednik ima takozvani *estate* ili *interest* u predmetu vlasništva, što bi se moglo uporediti sa stvarnim pravima na našem pravnom području. “Razlikuje se prema obimu kontrole nad predmetom, trajanjem prava, njegovim fizičkim garancijama i načinu na koji se drži vlasništvo (samostalno ili djelimično).”¹⁷¹

“Američko pravo poznaje obavezu pismene forme za sve transakcije prava na zemljištu, pri čemu sada već i elektronski potpis ispunjava taj zahtjev forme.”¹⁷² Prodaja je zaključena kada se preda vlasnički naslov *deed*. Ta isprava i prelazak vlasništva se registruje kod nadležne službe *register of deeds*. Ovaj registar ima samo funkciju publiciteta.

Lice koje želi da stekne određeno pravo najčešće angažuje advokata koji mora da izvrši *title search* ili istraživanje prava svojine, da bi utvrdio da li je određeno lice zaista titular prava, mada ni u tom slučaju ne može u potpunosti biti siguran zbog čega sada zaključuju *title insurances*, kod kojih osiguravajuće društvo provodi provjere, i odgovara u slučaju greške u pogledu utvrdjenih činjenica.

Obzirom da upis u odgovarajuće registre nema karakter obaveznosti, ne može se reći da se registri mogu smatrati pouzdanima.

U Velikoj Britaniji je prihvaćen tzv. sistem registracije *title-a* tj. prava ili pravnog osnova. “Nasuprot tome u velikom djelu SAD bazu za registraciju predstavlja tzv. sistem

¹⁷⁰ Član 20. stav 1., Zakona o zemljišnim knjigama.

¹⁷¹ Meyer T., Strukturne razlike između anglosaksonskog i evropskog kontinentalnog prava vlasništva, Pravni život, broj 10, tom II, str. 494.

¹⁷² Meyer T., *op.cit.*, str.499.

registracije deeds-a (isprave o sticanju prava).”¹⁷³ Registar u Velikoj Britaniji pruža informacije o vlasništvu zemljišta odnosno nepokretnostima, kao i o postojanju interesa na zemljištima odnosno nepokretnostima. Registar se sastoji od tri dijela: registar nepokretnosti, registar vlasništva I registar opterećenja. U SAD ne postoji obaveza registrovanja deeds-a, ali radi lakšeg dokazivanja postojanja određenog prava preporučuje se (u slučaju višestrukog otudjenja). Ono što se registruje smatra se istinitim i zainteresovana lica se smatraju obavještena o istom.

¹⁷³ Vukotić J., *op.cit.*, str. 44.

ZAKLJUČAK

Pojam svojine predstavlja pravo lica da slobodno i po svojoj volji stvar drži, koristi, da s njom raspolaže, ali i da svakog drugog od tog prava isključi, naravno u granicama određenim zakonom. Osnovne karakteristike prava svojine su da je: apsolutno, jedinstveno, jednovrsno, rekadentno i nezastarivo. Pravo svojine se može steći na više načina: na osnovu zakona, pravnog posla, nasljeđivanjem i odlukom državnog organa. Sticanje prava svojine na osnovu pravnog posla spada u derivativne načine sticanja gdje se pravo stiče iz prava prethodnika. Pravo svojine na nepokretnostima predstavlja jedno veoma značajno pitanje kako za titulare tog prava tako i za državu u kojoj se nekretnine nalaze.

Subjekti prava svojine mogu biti i fizička i pravna lica. Kada je riječ o stranim državljanima, oni mogu biti imaoци prava svojine pod uslovom reciprociteta, odnosno uz ispunjenost drugih uslova propisanih zakonom u zavisnosti od same države.

Nepokretnosti kao objekti prava svojine predstavljaju sve ono što je na površini zemljišta, iznad ili ispod njega izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nepokretnost ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drugačije s njom trajno spojeno i dio je te nepokretnosti sve dok se od njega ne odvoji. Uspostavljeno je pravno jedinstvo nepokretnosti, tako da objekat na i ispod zemljišta predstavlja sastavni dio nekretnine.

Osim svojine jednog lica na nepokretnostima, postoji i svojina više subjekata na nepokretnostima. To su: susvojina, zajednička svojina i etažna svojina. Susvojina postoji kada dva ili više lica imaju pravo svojine na istoj stvari, svaki prema svom udjelu srazmjerno cjelini. Za razliku od susvojine, kod zajedničke svojine, dva ili više lica imaju svojinu na istoj stvari, ali njihovi udjeli nisu određeni, ali su određivi. Pojam etažne svojine se vezuje za postojanje samostalnog dijela nepokretnosti na kome imalac ima pravo svojine, dok na zajedničkim dijelovima nepokretnosti ima pravo susvojine.

Kada govorimo o sticanju prava svojine na nepokretnostima, potrebno je da budu ispunjena tri uslova: da postoji upisana nepokretnost, upisani prethodnik i isprava za upis. Upis nepokretnosti je upis podataka o parceli, objektu i posebnom dijelu objekta. Svojina prethodnika predstavlja osnovni uslov za njeno prenošenje na pravnog sledbenika jer niko ne može prenijeti više prava nego što ih i sam posjeduje. Treći preduslov je postojanje isprave za upis. Upisi u katastar nepokretnosti vrše se na osnovu valjane isprave koja je po sadržini i formi sačinjena u

skladu sa zakonom i kao takva je podobna za upis i koja sadrži izjavu o dozvoli upisa (*clausula intabulandi*) koja nije uslovljena niti oročena.

Najčešći pravni osnov sticanja je upravo ugovor. Ugovor predstavlja saglasnost volja dvoje ili više lica kojom se postiže neko pravno dejstvo. Zakon o obligacionim odnosima propisuje da zaključenje ugovora ne podliježe nikakvoj formi, osim ako je zakonom drugačije određeno. U skladu sa Zakonom o notarima kao *lex specialis*, propisuje se notarski obrađena forma ugovora kao obavezna za poslove čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama. U okviru postupka notarske obrade isprave, notar mora provjeriti da li su stranke sposobne i ovlaštene za zaključenje pravnog posla, zatim da ispita pravu volju stranka i da izjave stranaka jasno i nedvosmisleno pismeno sastavi.

Zakonodavac se odlučio na donošenje Zakona o notarima i uvođenje notarijata u pravni sistem Republike Srpske usled potrebe za većom pravnom sigurnosti u ovoj sferi. Iako notari postoje tek dvanaest godina u Republici Srpskoj, smatra se da je svrha uvođenja potpuno opravdana. Broj sporova koji su vodjeni povodom poslova u vezi sa nekretninama je drastično smanjen, lica koja učestvuju u pravnom prometu su u potpunosti zaštićena, ali i njihov rad je dosta doprinjeo uvođenju tačne i ažurne evidencije nekretnina.

Evidencije nepokretnosti predstavljaju sistematizovane podatke o nepokretnostima koje bi trebalo da odgovaraju njihovom stvarnom stanju, pri čemu pružaju saznanje o tačnom položaju, prostiranju i granicama nepokretnosti, zemljištu, objektima koji se na njemu nalaze i pravima koja na nepokretnostima postoje. Iako u svijetu postoje razni sistemi evidencija nepokretnosti, na ovim prostorima dugo je bio prisutan sistem zemljišnih knjiga. Vođenje evidencije zemljišnih knjiga je bilo u nadležnosti osnovnih sudova. Dok je zemljišna knjiga sadržavala podatke o pravnom stanju na nepokretnostima, katastar je predstavljao pomoćnu evidenciju o faktičkom stanju. Ove dvije evidencije su bile u velikoj mjeri neusklađene te se javila potreba za novom i tačnom javnom evidencijom nepokretnosti.

Donošenjem Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti uvodi se jedinstvena evidencija nepokretnosti, koja će predstavljati i faktičku i pravnu evidenciju. Načela evidencija nepokretnosti su: načelo upisa, pouzdanja, javnosti, prvenstva, legaliteta, formalnosti, obaveznosti i određenosti. Nova evidencija katastra nepokretnosti osnovana je za sada samo za neka područja u Republici Srpskoj, dok za ostatak teritorije se primjenjuje zemljišna knjiga odnosno pravila zemljišno-knjižnog prava, ono u šta se zainteresovana lica mogu pouzdati je

načelo istinitosti i povjerenja u podatke koje su navedeni. Sticalac koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u ove podatke će uživati pravnu zaštitu. Uspostavljanjem katastra nepokretnosti će se u potpunosti afirmisati ovo načelo i zaštititi imaoči prava kao i sticaoci.

Organ nadležan za uvođenje i vođenje evidencije katastra nepokretnosti je Republička uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove. Postupci o sticanju, prenosu i prestanku prava vode se upravo pred ovim organom. Postupak se vodi na osnovu isprava priloženih uz zahtjev za upis. Ukoliko su ispunjene pretpostavke za sticanje prava svojine, a to su upisani prethodnik, valjan pravni osnov sa *clausulom intabulandi*, te ukoliko ne postoje neke druge okolnosti koje predstavljaju smetnju, ovlašteno lice će donjeti rješenje kojim se odobrava upis u katastar nepokretnosti.

Osim uknjižbe pravo svojine se može steći pod određenim uslovima i predbilježbom. Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje su neophodne za uknjižbu prava svojine, može se tražiti predbilježba prava svojine. Predbilježba se mora opravdati u određenom roku. Opravdanjem predbilježba postaje upis prava, sa dejstvom od trenutka upisa predbilježbe. Osim predbilježbe u javnu evidenciju može se upisati i zabilježba, kojom se upisuju pravno relevantne činjenice.

Ono što je značajno istaći je da svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima se stiču, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti, a prestaju brisanjem upisa. Pravilo o neophodnosti upisa za sticanje prava svojine dolazi do izražaja upravo kod sticanja na osnovu pravnog posla. Može se reći da upis u javnu evidenciju nepokretnosti predstavlja *modus acquirendi*, kada se stiče na osnovu pravnog posla. Iako postoje suprotstavljeni stavovi o pitanju konstitutivnosti upisa za samo sticanje na osnovu pravnog posla, dok za sve ostale osnove sticanja (na osnovu zakona, odluke suda ili drugog organa, nasljedjivanjem) ima samo deklarativno dejstvo radi publikovanja određenog prava, zakonodavac je ipak ostao pri ovom stanovištu. Smatram da bi tek uvođenjem obaveznosti upisa prava za sve osnove sticanja, moglo se dosta doprinijeti tačnoj i potpunoj javnoj evidenciji.

Nesumnjivo je da se donošenjem brojnih novih zakona kao što su Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske, Zakon o notarima Republike Srpske, izmjene Zakona o stvarnim pravima itd., dosta uradilo na uspostavljanju jedinstvene, savremene, potpune i ažurne evidencije nepokretnosti. Mnogi teoretičari zamjere dosta sporo uvođenje ove nove evidencije, kao i povjerevanje ovih poslova upravnom organu, te mnogi smatraju da je nadležnost suda bila

primjerenija za ove poslove. Smatram da tek potpunim uvođenjem nove evidencije ćemo moći sa sigurnošću reći da li su opravdani ciljevi i namjera zakonodavca kada se odlučio na ovako nešto.

Ono na čemu se dalje mora raditi je modernizacija. Ljudsko društvo ide naprijed i elektronizacija postaje dio svakodnevnog života. Kao što već vidimo na primjerima Srbije, Hrvatske, ali i Njemačke notari mogu elektronski da pristupe evidencijama nepokretnosti, te da izvrše provjere i time doprinesu još većoj pravnoj sigurnosti.

LITERATURA

Monografije, udžbenici, komentari i članci :

- Babić I., Medić D., Hašić E., Povlakić M., Velić L., *Komentar zakona o stvarnim pravima RS*, Privredna štampa Sarajevo, 2011.,
- Babić I., *Građansko pravo*, knjiga 2, Stvarno pravo, Beograd-Noví Sad, 2012.,
- Bikić E., Povlakić M., Suljević S., Plavšić M., *Notarsko pravo*, Sarajevo, 2013.,
- Blagojević T. Borislav, Krulj V., *Komentar zakona o obligacionim odnosima I*, Savremena administracija, Beograd, 1980.,
- Blagojević T. Borislav, Krulj V., *Komentar zakona o obligacionim odnosima II*, Savremena administracija, Beograd, 1980.,
- Čulinović F., *Komentar zemljišnoknjižnih zakona*, Izdavačka knjižnica Gece Kona, Beograd, 1931.,
- Čulinović F., *Zemljišne knjige i njihovo osnivanje*, Beograd, 1931.,
- Čulinović F., *Zemljišnoknjižno pravo*, Beograd, 1933.,
- Cvetić R., *Savremena evidencija nepokretnosti*, Novi Sad, 2009.,
- Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V., Stipković Z., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998.,
- Josipović T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb, 2011.,
- Jotanović R., Čubrilović B., Konstitutivno versus deklarativno dejstvo upisa u jedinstvenu evidenciju (katastar) nepokretnosti, *Pravna riječ*, broj 55/2018, Banja Luka, 2018.,
- Jotanović R., Načelo povjerenja u katstar nepokretnosti u pravu Republike Srpske, *Pravna riječ*, br. 40/2014, Banja Luka 2014.,
- Jotanović R., Načelo upisa u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske, *Pravna riječ*, br. 47/2016, Banja Luka, 2016.,
- Kovačević R., Lazić M., *Stvarno pravo*, Punta, Niš, 2009.,
- Krća V., Milošević N., *Notarske isprave*, Podgorica, 2015.,
- Krstić Đ., *Evidencija prava na nepokretnostima*, Beograd, 1972.,
- Kukoljac M., *Zemljišnoknjižno pravo*, Beograd, 1968.,
- Kuštrinović R., Lazić M., *Stvarno pravo*, Niš, 2006.,
- Matić D., Đoković T., *Zemljišnoknjižni postupak*, Beograd, 1998.,

- Medić D., *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, drugo izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Banja Luka, 2016.,
- Medić D., *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, treće izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Banja Luka, 2018.,
- Medić D., *Stvarno pravo Republike Srpske*, četvrto izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Banja Luka, 2019.,
- Meyer Thomas, Strukturne razlike između anglosaksonskog i evropskog kontinentalnog prava vlasništva, *Pravni život*, broj 10, tom II, Beograd, 2006.,
- Morait B., *Obligaciono pravo*, Banja Luka, 2010.,
- *Notariatskunde*, Deutscher Notar Verlag, 19 Auflage, 2017.,
- Orlić M., Uvođenje i obnavljanje zemljišnih knjiga, časopis *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, br.1-6, januar-decembar 2000.,
- Petaković R., *Priručnik za primjenu zakona o obligacionim odnosima*, Beograd, 1995.
- Planojević N., Načela katastra nepokretnosti u Srbiji i Republici Srpskoj, *Pravna riječ*, Banja Luka, 2012.,
- Povlakić M., Nadležnost notara u BiH, *Zbornik PFZ*, 63(2) 245-310, 2013.,
- Povlakić M., *Transformacija stvarnog prava u BiH*, Pravni fakultet u Sarajevu, 2009.,
- Povlakić M., Schalast Christoph, Softić V., *Komentar zakona o notarima u BiH*, Sarajevo, 2009.,
- Radić D., Razvoj građanskog prava u Bosni i Hercegovini, *Pravna riječ*, Banja Luka, 2012.,
- Rašović Z., *Zemljišnoknjižno pravo*, Podgorica, 2002.,
- Šaula V., *Osnovi međunarodnog privatnog prava Republike Srpske*, Banja Luka, 2011.,
- Simonetti P., Nekretnine kao objekti prava, *Pravna riječ*, Banja Luka, 2012.,
- Simonović D., Reafirmacija zemljišnih knjiga, časopis *Anali*, Pravni fakultet, br 1-6, Beograd, 2000.,
- Stamenković D., *Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti sa sudskom praksom, metrijalnim propisima, taksenom tarifom, obrascima i registrom pojmova*, Savremena administracija d.d., Beograd, 1995.,
- Stanković O. i Orlić M., *Stvarno pravo*, Beograd, 1996.,

- Stojanović D., *Stvarno pravo*, Beograd, 1997.,
- Trgovčević-Prokić M., Javni beležnik i zemljišnoknjižni postupak, *Pravni život*, broj 12, tom IV, Beograd, 2006.,
- Vedriš M., *Osnove imovinskog prava*, Zagreb, 1976.,
- Vizner B., *Gradansko pravo*, Zagreb, 1969.,
- Vukotić M. Jasmina, *Sticanje zemljišnoknjižnih prava upisom u javne registre*, doktorska disertacija, Beograd, 2012.,
- *Zivilrecht Wirtschaftsrecht, Nomos Gesetze*, 27.Auflage, 2018.

Zakonski akti:

- Zakon o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima, “*Službeni glasnik RS*”, br. 83/1992, 53/1993, 67/1993, 48/1994, 12/1996, 15/1996 (ispravka), 34/2001 (drugi zakon), 25/2002 i 101/2005 (drugi zakon).,
- Zakon o državnom premjeru i katastru, “*Službeni list RCG*”, br. 29/07, “*Službeni list Crne Gore*”, br. 32/11, 40/11-dr. zakon, 43/15, 37/17 i 17/18.,
- Zakon o notarima, „*Službeni glasnik Republike Srpske*“, br. 86/2004, 2/2005, 74/2005, 76/2005 - ispr., 91/2006, 37/2007, 74/2007, 50/2010, 78/2011, 20/2014 i 68/2017.,
- Zakon o osnovama svojinsko pravnih odnosa, “*Službeni list SFRJ*”, br. 6/80 i 36/90, “*Službeni list SRJ*”, br. 29/96 i “*Službeni glasnik Republike Srbije*”, br. 115/2005 - dr. zakon.,
- Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, “*Službeni glasnik Republike Srbije*”, br. 41/2018, 95/2018, 31/2019 i 9/20.,
- Zakon o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima, “*Službeni glasnik SRS*”, br. 17/1988, 24/1988, 24/1988, 49/1989 i 56/1989.,
- Zakon o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima, “*Službeni glasnik RS*”, br. 13/1990.,
- Zakon o premjeru i katastru nekretnina, “*Službeni list SR BiH*”, br. 22/84.,
- Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske, „*Službeni Glasnik Republike Srpske*“, br. 6/12, 110/16 i 22/18-odluka US, 62/2018 i 95/2019-odluka US.,
- Zakon o prometu nepokretnosti, “*Službeni list SR BiH*”, br. 38/78.,

- Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu, “*Službeni glasnik Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine*”, br. 11/01, 1/03, 14/03, 19/07 i 2/08.,
- Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine, “*Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine*”, br. 66/13 i 100/13.,
- Zakon o stvarnim pravima, „*Službeni Glasnik Republike Srpske*“, br. 124/2008, 3/2009- ispravka, 58/2009, 95/2011, 60/2015 i 18/2016-odluka Ustavnog suda i 107/19.
- Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, “*Službeni list Crne Gore*”, br. 19/09.,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravim, “*Narodne Novine*”, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09,153/09, 143/12 i 152/14.,
- Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, “*Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine*”, br. 19/03 i 54/04.,
- Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske, “*Službeni glasnik Republike Srpske*”, br. 74/2002, 67/2003, 46/2004, 109/2005, 119/2008, 58/2010 – odluka Ustavnog suda, 60/2011 – drugi zakon i 6/2012 – drugi zakon.,
- Zakon o zemljišnim knjigama, “*Narodne Novine*”, br. 91/96,68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10,55/13 i 60/13.,
- Zakon o privatizaciji državnih stanova, “*Službeni glasnik Republike Srpske*”, br. 118/11, 67/13 i 60/15.,
- Zakon o privatizaciji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, “*Službeni glasnik Republike Srpske*”, br. 98/04, 117/06- odluka US, 74/07- odluka US, 71/10, 30/12, 117/12-odluka US i 67/13.,
- Zakon o obligacionim odnosima, „*Službeni list SFRJ*“, br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 i 57/1989 i „*Sl. glasnik RS*“, br. 17/1993, 3/1996, 37/2001 – dr.zakon, 39/2003 i 74/2004.,
- Zakon o notarima Crne Gore, “*Službeni list RCG*”, br. 68/05, “*Službeni list CG*”, br. 49/08, 55/16 i 8/18.,
- Zakon o državnom premeru i katastru, “*Službeni glasnik Republike Srbije*”, br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 (odluka Ustavnog suda) i 96/2015, 47/2017 - autentično tumačenje, 113/2017 - dr. zakon, 27/2018 - dr. zakon i 41/2018 - dr. zakon.,
- Zakon o prometu nepokretnosti, “*Službeni glasnik Republike Srbije*”, br. 93/2014, 121/2014 i 6/2015.,

- Pravilnik o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske, “*Službeni glasnik Republike Srpske*”, br. 11/2014, 25/2014, 31/2015, 101/2015- odluka US, 3/2016-odluka US, 80/2016-odluka US i 12/2018-odluka US.,
- Pravilnik o vođenju knjige uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova, “*Službeni glasnik Republike Srpske*”, br.45/01 i 6/02.,
- Pravilnik o vođenju knjige uložениh ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, “*Službeni glasnik Republike Srpske*”, br. 60/05 i 29/18..

BIOGRAFIJA KANDIDATA

Una Vidić je rođena 28.05.1991.godine u Banjoj Luci. Završila je Osnovnu školu u Prnjavoru, kao i Osnovnu muzičku školu- smjer klavir. Za uspjehe u osnovnoškolskom obrazovanju nagrađena je Vukovom diplomom. Nakon toga završava Gimnaziju u Prnjavoru, sa takođe odličnim uspjehom i nagradom.

Osnovne akademske studije završila je na Pravnom fakultetu u Banjoj Luci 2016.godine. Zaposlena je u notarskoj kancelariji. Tokom svog rada učestvovala je na brojnim seminarima, kao što su: *Practice-oriented training for English-speaking Notaries and Notarial candidates* (Seminar sa praksom za notare i notarske saradnike koji govore engleski jezik) u organizaciji IRZ (Njemačka fondacija za međunarodnu pravnu saradnju) i Notarske komore Njemačke u Bonu (Njemačka) od 3-10 juna 2018.godine, kao i u programu *Notarhospitation* (Notarska praksa) od 12-29 maja 2019.godine u organizaciji Notarske komore Njemačke, tokom koje je obavljala praksu u jednoj notarskoj kancelariji u Njemačkoj. U decembru 2018. i decembru 2019. godine učestvovala je na konferenciji: „*Aktuelles aus dem deutschen Recht und den Rechten der Region*“ (Aktuelnosti u Njemačkom pravu i u pravu regiona) u Beogradu u organizaciji IRZ i Ministarstva pravde Njemačke. Na navedenoj konferenciji u decembru 2018. godine imala je izlaganje na temu „*Introduction of Notary System*“ (Uvod u notarski sistem Republike Srpske). Takođe je učestvovala na brojnim seminarima u organizaciji Notarske komore Republike Srpske i Ministarstva pravde Republike Srpske.

Tečno govori Engleski i Njemački jezik, te posjeduje međunarodno priznate certifikate *FCE* i *IELTS* za engleski i *Goethe Zertifikat* za njemački jezik.