



**UNIVERZITET U BANJOJ LUCI
PRAVNI FAKULTET**



**ZNAČAJ NAČELA UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI
REPUBLIKE SRPSKE**

mentor

Radenko Jotanović

student

Nikolina Graonić

Banja Luka

Mentor:

Prof. dr Radenko Jotanović

Redovni profesor Pravnog fakulteta

Univerziteta u Banjoj Luci

ZNAČAJ NAČELA UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI REPUBLIKE SRPSKE

Apstrakt

U Republici Srpskoj izvršena je reforma stvarnog i zemljišnoknjižnog prava donošenjem novih zakona, kojom je uspostavljen katastar nepokretnosti kao jedinstvena evidencija nepokretnosti, umjesto dosadašnje zemljišne knjige i katastra. Uvođenje notarijata je dodatno doprinijelo akciji građansko pravnog sistema. Osnovni cilj katastra nepokretnosti jeste usklađivanje vanknjižnog (faktičkog) i knjižnog stanja nepokretnosti.

U radu se polazi od pojma i značaja načela evidencije nepokretnosti. Zatim se razmatra samo načelo upisa, kao jedno od najvažnijih načela na kojem počiva sistem jedinstvene evidencije nepokretnosti, ali se daje i kratak prikaz ostalih načela koji doprinose functionisanju katastra nepokretnosti.¹ Svrha njihovog prikaza je da se ukaže na neophodnost poštovanja načela kao opšteg okvira radi postizanja cilja, koji je u osnovi svakog sistema evidencije nepokretnosti: da se obezbijedi pravna sigurnost titulara već postojećih prava na nepokretnostima, ali i savjesnih trećih lica kao potencijalnih titulara, odnosno da se ostvari sigurnost pravnog prometa kao primarno načelo evidencije o nepokretnostima. Time se ističe potreba propisivanja što manjeg broja izuzetaka, tj. samo onda kada su nužni. Pažnja posvećena načelu čija primjena daje smisao postojanju evidencije nepokretnosti, načelu upisa. Naglasak je stavljen na načelo obaveznosti kao radikalno odstupanje od principa autonomije volje. Uz izuzetak načela obaveznosti, radi se o tradicionalnim načelima zemljišnih knjiga od kojih se, kao idejnog okvira pri uređenju ove oblasti, mora poći, ako se želi stvoriti pouzdana evidencija nepokretnosti. U radu je, takođe, afirmisana ideja o konstitutivnosti prilikom sticanja, prenosa, promjene i prestanka prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnostima.

¹Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske (ZPKRS) ("Službeni glasnik Republike Srpske" br: 6/12,110/16,22/18 odluka US,62/18,95/19 odluka US)

Ključne riječi: katastar nepokretnosti, konstitutivni upis i deklarativni upis, načelo pouzdanja.

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 the Faculty of Law

University of Banja Luka

THE IMPORTANCE OF THE PRINCIPLES OF REGISTRATION IN THE REAL ESTATE OF THE REPUBLIC OF SRPSKA

Abstract

In the Republic of Srpska, the real and land registry law was reformed, with the adoption of new laws which established the real estate cadastre as a single real estate record instead of the previous land registry and cadastre. The introduction of notaries have transformed the action of civil legal system. The main goal of the real estate cadastre is to harmonize the off-book (factual) and book condition of the real estate.

Text begins with the notion and importance of principles of real estate public records. Then, only the principle of registration is considered, as one of the most important principles on which the system of unified real estate records is based, but a brief overview of the other principles that contribute to the functioning of the real estate cadastre is also given. The purpose is to point necessity of following principles as a common framework, in order to reach the goal contained in each system of real estate public records: provide legal security both to existing and conscientious potential right holders, security of legal transfer. Achieving this goal request to establish only necessary exceptions to the rules. Attention is paid to the principle whose application gives meaning to the existence of the real estate records, the principle of registration. Focus is on the principles crucial for existing of the real estate public records, and also, the principle of mandatory registration as an extreme deviation to the rule of free disposition of proceedings. These are, with the exception of the principle of obligation, the traditional principles of land registers, which, as an ideological framework for the regulation of this area, must be followed if a reliable record of a real estate is to be created. An affirmation of constitutivity in the acquisition, transfer, change and termination of property rights and other real rights to real estate.

Key words: cadastre, constitutive enrollment, declarative enrollment, the principle of confidence.

Scientific area: social sciences

Scientific field: law

Classification code according to CERIF specification: S130

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

SADRŽAJ:

UVOD	8
METODOLOŠKI DIO	10
1. PREDMET ISTRAŽIVANJA	10
2. CILJEVI ISTRAŽIVANJA	11
3. HIPOTEZA	11
4. METODE ISTRAŽIVANJA	12
I DIO – POJAM JAVNIH REGISTARA NEPOKRETNOSTI	14
1. Istorijski razvoj katastra	14
2. Istorijski razvoj zemljišne knjige	16
3. Potreba objedinjavanja evidencija o nepokretnosti	18
4. Evidencija nepokretnosti u Republici Srpskoj	20
5. Teorijska komparacija katastra nepokretnosti i zemljišnih knjiga	22
6. Uknjižba <i>versus</i> upis prava na nepokretnostima	24
II DIO- POJAM I DEJSTVO NAČELA UPISA NEPOKRETNOSTI	27
1. Načelo upisa	27
2. Konstitutivno dejstvo načela upisa	27
3. Ograničenje konstitutivnog dejstva načela upisa	29
4. Konstitutivno dejstvo upisa hipoteke	31
5. Konstitutivnost zakonske hipoteke	31
6. Konstitutivnost nathipoteke i hipoteke u slučaju prenosa putem cesije	33
7. Deklarativno dejstvo načela upisa	34
8. Druga stvarnopravna dejstva načela upisa	36
III DIO – ODNOS NAČELA UPISA SA DRUGIM NAČELIMA JAVNIH EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI	37
1. Načelo obaveznosti	37
1.1 Stranačka dispozicija i Zakon o notarskoj službi u Republici Srpskoj (ZNSRS)	38
1.2 Uticaj načela upisa na načelo obaveznosti i obrnuto	40
2. Načelo javnosti	40
2.1 Uticaj načela upisa na načelo javnosti i obrnuto	42
3. Načelo pouzdanja	43
3.1 Dva aspekta načela pouzdanja	44
3.2 Uticaj načela upisa na načelo povjerenja i obrnuto	47
3.3 Kada se sticalac može pozvati na svoju savjesnost?	48
3.4 Brisovna tužba	50

4. Načelo legaliteta	54
5. Načelo prvenstva.....	56
5.1 Više istovremeno primljenih zahtjeva za upis.....	57
5.2 Višestruko ugovranje otuđenja	58
6. Načelo određenosti	60
IV DIO – VRSTE UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI	61
1. Prava koja se mogu upisati	61
2. Prava koja se ne upisuju	63
3. Upis nepokretnosti	64
4. Opšti uslovi za upis stvarnih prava, predbilježbe i zabilježbe	64
5. Upis stvarnih prava.....	66
6. Predbilježba	67
7. Zabilježba	68
V DIO - ULOGA NOTARA U PRAVNIM POSLOVIMA S NEPOKRETNOSTIMA	70
1. Uopšte o pojmu notarijata.....	70
2. Uloga notara u primjeni, sticanju i prenosu stvarnih prava na nepokretnostima	72
3. Notarska forma ugovora.....	73
VI DIO - UPOREDNOPRAVNI PRIKAZ JAVNIH EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI	75
1. Evidencija nepokretnosti u pravu Republike Srbije.....	75
2. Evidencija nepokretnosti u pravu Republike Hrvatske.....	76
3. Evidencija nepokretnosti u zemljama aglosaksonskog pravnog sistema	77
VII DIO – REFORMA I PROJEKTI U REPUBLICI SRPSKOJ	79
1. Cilj reforme	79
2. Izgradnja kapaciteta za unapređenje zemljišne administracije i procedura u Republici Srpskoj – CILAP	81
3. Norveški projekat	82
4. SPATIAL.....	82
5. Registar cijena nepokretnosti	83
ZAKLJUČAK	84
LITERATURA.....	86
BIOGRAFIJA KANDIDATA	91

UVOD

Jedan od primarnih zadataka u procesu reforme stvarnog prava u Republici Srpskoj i BiH je bilo uspostavljanje tačne i ažurne evidencije o pravima na nepokretnostima, koja bi dovela do afirmacije i garancije prava svojine.² Reforma zemljišno-knjižnog prava je bila jedna od prvih reformi koja je zahtijevala međunarodna zajednica u BiH, budući da je ta reforma pravilno shvaćena kao preduslov pravne sigurnosti u transakcijama sa nekretninama i garancije prava svojine.³ U ovom radu fokus je na temeljnom načelu zemljišno - knjižnog i stvarnog prava – načelu upisa, a kroz njega i načelu povjerenja, od kojeg u najvećoj mjeri zavisi ostvarivanje ciljeva reforme zemljišno - knjižnog prava. Upravo su ova dva načela bila podložna izmjenama u procesu reforme zemljišno - knjižnog i stvarnog prava, pri čemu te izmjene nisu išle uvijek u istom pravcu i bile koordinisane.⁴

Upis u javnu evidenciju nepokretnosti može imati konstitutivno ili deklarativno dejstvo u zavisnosti od pravnog osnova na kojem se stiče neko stvarno pravo, odnosno od vrste stvarnog prava. Dejstvo i domašaj ovih načela bio je predmetom i mnogih recentnih sudskih odluka. Njihov domašaj u našoj sudskoj praksi ukazuje na neophodnost njihovog poštovanja radi postizanja pravne sigurnosti. Čini se da interes za ovu temu ne jenjava i da je uvijek iniciran određenom novom sudskom odlukom. Nakon početka primjene entitetskih zakona o stvarnim pravima, bilo je moguće u praksi redovnih sudova, a naročito u odlukama Ustavnog suda BiH, uočiti jasan trend zaštite trećeg savjesnog lica koje se pouzdalo u zemljišnu knjigu u odnosu na lice koje nije izvršilo uknjižbu svoga prava, odnosno nije podnijelo zahtjev za uknjižbu ili predbilježbu prije nego je treće savjesno lice podnijelo zahtjev za upis svoga prava. Javni registri nepokretnosti su ustrojeni s osnovnim ciljem da svim zainteresovanim licima pruže pouzdane informacije o nepokretnostima i titularima prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnostima.⁵ To je preduslov za stvaranje pravne sigurnosti i provođenje reformi u društvu. Što je razvijenija društvena zajednica, to su razvijeniji javni registri. Pravo koje uređuje ovu oblast je dio stvarnopravnog, a time i

² O sistemima nepokretnosti šire: Cvetić R., *Savremena evidencija nepokretnosti*, Novi Sad, 2009., str.15-53.

³ Povlakić, 2003, str. 230; Povlakić, 2015, str.15. Medić, D., Povlakić M (2015) „Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina = Aktuelle Fragen und Probleme des Immobilienrechts im Bosnien und Herzegowina“. U: *Deutsche Stiftung für internationale rechtliche Zusammenarbeit*, Specijalni prilog petogodišnjeg izdanja časopisa Nova pravna revija.

⁴ O tome više kod Povlakić M., 2010, str. 321 - 350; Povlakić; 2014, str. 42 - 45; Povlakić i Mezetović Medić, 2017, str. 361 - 371.

⁵ Ovdje se vodi evidencija o svim nepokretnostima. Tu evidenciju je moguće ustrojiti zato što su nepokretne stvari ograničene u broju i prostiranju, za razliku od pokretnih stvari.

građanskopravnog uređenja. Stvarna prava, da bi djelovala apsolutno, moraju biti vanjski vidljiva.

Upisima u javnim registrima daje se publicitet svim relevantnim podacima.⁶ Publikovanjem stvarnih prava se ostvaruju neophodne pretpostavke za njihovo dokazivanje, ostvarivanje i zaštitu. Značaj publikovanja je u tome što se smatra da su činjenice koje su upisane u javne registre nepokretnosti istinite i punovažne i kao takve proizvode pravne posljedice prema trećim licima, sve dok se u registru ne upišu druge činjenice ili ne unesu ispravke upisanog. Nesumnjivo je da se postojeće evidencije nisu pokazale kao pouzdan oslonac za zadovoljavanje njihove funkcije. To je dovelo do otežanog pravnog prometa nepokretnosti, nezadovoljstva građana i povećanog broja sudskih sporova u ovoj oblasti. Međutim, razlozi za to nisu proizilazili iz samih registara, niti su ih oni stvarali, već su postojali prevashodno izvan njih, u mnoštvu različitih drugih okolnosti. Da li će pravo rješenje biti uspostavljanje jedinstvene (umjesto dvojne) evidencije, koja predstavlja modificirani katastar u kojoj bi trebalo da budu sadržani svi relevantni podaci, najbolje će pokazati vrijeme.⁷ U ovom radu smatramo da je jedinstvena evidencija nepokretnosti pravo rješenje, ali uz konstantne reforme i praćenje brzo rastućih promjena u društvu.

⁶O načelu publiciteta stvarnih prava Josipović T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb, 2001. str. 5-6.

⁷ U zemljama koje su članice Evropske unije ne postoji jedinstven i standardizovan organizacioni sistem evidencije o nepokretnostima i pravima na nepokretnostima. U nekim zemljama zemljišna knjiga i katastar se vode zajednički i u nadležnosti su jedne institucije (Belgija, Češka, Slovačka, Francuska, Mađarska, Holandija), dok se u drugim zemljama zemljišna knjiga i katastar vode odvojeno i u nadležnosti su različitih institucija (Austrija, Njemačka, Danska, Finska, Estonija, Slovenija, Španija). Navedeno prema : Mutapčić H. i Selimović A., "Novo zemljišnoknjižno pravo Republike Srpske", *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Tuzli*, br:1/16 , str.65.

METODOLOŠKI DIO

1. PREDMET ISTRAŽIVANJA

Predmet istraživanja predstavlja pobliže izučavanje značaja načela upisa u katastru nepokretnosti Republike Srpske, njegovo konstitutivno i deklarativno dejstvo, njegov značaj za povjerenje u katastaru nepokretnosti, kao i međusoban uticaj načela upisa i načela povjerenja u zakonodavstvu i praksi.

Da bismo mogli da objasnimo suštinu upisa, šta on predstavlja, njegovo pravno dejstvo, postupak kojim se vrši, potrebno je da se bavimo slijedom događaja koji su prethodili zakonodavčevoj intenciji uređenja načela upisa po principu obaveznosti. Rad počinjemo od istorijskog prikaza uspostavljanja javnih registara, njihovog stanja, kvaliteta i mogućih evidencija nepokretnosti u našem pravu. Takođe, biće prikazan način upisa prema ranijim propisima, kao i pravno dejstvo uknjižbe i upisa.

U Republici Srpskoj izvršena je reforma stvarnog prava i zemljišnoknjižnog prava, kojom je uspostavljen katastar nepokretnosti kao jedinstvena evidencija nepokretnosti, umjesto dosadašnje zemljišne knjige, posjedovnog katastra i drugih evidencija o nepokretnostima. Reforma je imala za cilj uspostavljanje ažurne, funkcionalne, efikasne i pouzdane evidencije o nepokretnostima i pravima na nepokretnosti. Uvođenjem notarijata u naš pravni sistem, došlo je do važnog koraka u stvaranju pravne sigurnosti u prometu nepokretnostima. Donošenjem novih materijalnih i procesnih građanskih zakona, notari postaju lica ovlaštena da jedina vrše obradu akata, predviđenih za određene pravne poslove čiji je predmet sticanje prava na nepokretnosti, što je u interesu građana i pravne sigurnosti. Reforma u pogledu primjene pravila konstitutivnog dejstva upisa je, kako smatramo i ističemo u ovom radu, potvrđena novim Zakonom o notarskoj službi Republike Srpske (ZNSRS) prema kome je nadležnost notara proširena na način da po službenoj dužnosti podnese zahtjev Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko pravne poslove (Upravi) za upis prava svojine klijenta odmah nakon zaključenja pravnog posla, čiji je predmet prenos ili sticanje svojine. Takođe, i ova nadležnost je u uskoj vezi sa načelom obaveznosti upisa.

Osnovni cilj katastra nepokretnosti jeste usklađivanje vanknjižnog (faktičkog) i knjižnog (pravnog) stanja nepokretnosti. Za postizanje takvog cilja normirana su i najopštija pravila u vidu načela na kojima se bazira evidencija nepokretnosti: upisa, pouzdanja, javnosti, prvenstva, legaliteta, formalnosti, obaveznosti i određenosti. Na ostvarenje ažurne i pouzdane evidencije nepokretnosti poseban uticaj ima pravno dejstvo načela upisa i s njim u vezi, načela pouzdanja u jedinstvenu evidenciju (katastar) nepokretnosti.

Posebno značajnu ulogu ima načelo upisa, što planiramo istaknuti ovim radom, kojim se afirmiše konstitutivnost prilikom sticanja, prenosa, promjene i prestanka prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnostima. Načelo upisa ima potpuno (apsolutno) dejstvo samo u slučaju kad je pravni osnov sticanje knjižnih prava pravni posao, dok u svim drugim slučajevima (odluka suda ili drugog državnog organa, zakon i nasljeđivanje) upis ima isključivo deklarativno dejstvo. Hipoteka je knjižno pravo *par excellence*, što znači da se ovdje konstitutivno dejstvo ostvaruje isključivo upisom (dejstvo zakonske i nathipoteke), bez obzira na pravni osnov sticanja.

2. CILJEVI ISTRAŽIVANJA

Cilj je istaknuti značaj načela upisa uporedo u teoriji i praksi. Ciljevi ovog istraživanja ogledaju se u sljedećem:

- objašnjenju prednosti ranije važećih i sadašnjeg sistema evidencija nepokretnosti;
- pravno dejstvo ranije uknjižbe i sadašnjeg upisa;
- spajanje katastra zemljišta i zemljišne knjige, u cilju stvaranja modernog katastarskog sistema. Analizom pozitivnih i negativnih efekata spajanja katastra zemljišta i zemljišne

knjige omogućuje se uočavanje problema u praktičnoj primjeni, što bi rezultiralo potencijalnim rješenjima istih. Uporednopravni prikaz sa zemljama regiona i drugim pravnim sistemima daće jasnu sliku o prednostima, odnosno nedostacima postojeće regulative;

- pregledu pojedinih načela katastra nepokretnosti, njihovog odnosa sa načelom upisa, konstitutivno i deklarativno dejstvo upisa, prava koja se upisuju;
- uloge notara u primjeni Zakona o stvarnim pravima (ZSP) i Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti Republike Srpske (ZPKRS). Uloga u primjeni, sticanju i prenosu stvarnih prava na nepokretnostima;
- rezultati reforme imovinsko-pravnih odnosa na području Republike Srpske. Ogromni tehnološki napredak, društvene promjene, globalizacija i rastuća međupovezanost poslovnih odnosa stavili su tradicionalne sisteme pod pritisak. Očita su indikacija mnoge reforme, kroz koje prolazi zemljišnoknjižno pravo, katastarski sistem i njihovo stalno usavršavanje. Prelazi se od tradicionalne uknjižbe i čuvanja podataka na moderni elektronski način (baza podataka).

3. HIPOTEZA

Osnovna hipoteza u istraživanju je: „Reformom imovinsko - pravnih odnosa, odnosno uvođenjem jedinstvene evidencije nepokretnosti, koja se zasniva na načelu upisa i obaveznosti upisa, uspostavlja se sigurniji pravni promet u građansko - pravnom odnosu u prometu nepokretnostima“.

Pored osnovne hipoteze u radu su prikazane i pomoćne hipoteze i to:

- reformom je potrebno uskladiti postojeće zemljišno - knjižno stanje sa važećim međunarodno priznatim standardima u ovoj oblasti;
- potrebno je unaprijediti saradnju svih učesnika u pravnom prometu nepokretnostima u cilju poboljšanja usluga i zadovoljavanju zahtjeva korisnika u građansko - pravnom prometu nepokretnosti.

4. METODE ISTRAŽIVANJA

Tokom obrade predmeta istraživanja korištene su opšte naučne metode, koje predstavljaju prikupljanje, analizu i obradu odgovarajućih podataka iz materije katastra zemljišta i zemljišne knjige, jedinstvene evidencije nepokretnosti, načela jedinstvene evidencije nepokretnosti, kao i institucionalne reforme.

U svrhu ostvarivanja ciljeva ovog rada korišćemo normativnu, istorijsku i uporedno-pravnu metodu:

- normativna metoda- ima za cilj da istraži sadržaj i značenje zakonskih normi koje podliježu čestim promjenama, a kojom se uređuju pravni odnosi. Predstavlja nezaobilaznu istraživačku metodu u naučno - istraživačkom radu. Normativnom metodom istražena je oblast evidencija nekretnina kroz načelo upisa;
- istorijska metoda – na osnovu ove metode prikazan je istorijski razvoj katastra zemljišta, zemljišne knjige i uspostavljanje jedinstvene evidencije nepokretnosti, kao i njenog upisa;
- uporedno-pravna metoda- podrazumijeva upoređivanje istih ili sličnih instituta, odnosno utvrđuje sličnosti, kao i razlike među zakonskim normama koje regulišu istu oblast u različitim teritorijalnim područjima. Ovom metodom je analizirana hipoteza kroz reformu imovinskopravnih odnosa u Republici Srpskoj (RS) i Bosne i Hercegovine (BiH) uvođenjem obaveznosti upisa u opšta načela, kao i promjene koncepta savjesnog sticanja stvarnih prava na nepokretnostima.

I DIO – POJAM JAVNIH REGISTARA NEPOKRETNOSTI

1. Istorijski razvoj katastra

O postanku i značenju riječi “katastar” postoji više objašnjenja. Prema jednim ona potiče od starolatinske riječi *catastrum*, odnosno *capitastrum* (*caput* - glava, lista ljudi) koja je u doba Rimskog Carstva bila naziv za knjigu rasporeda poreza i drugih sličnih davanja od zemljišta. Drugi smatraju da riječ “katastar” dolazi od grčke riječi *katastikhon*⁸ (glavna knjiga, list), koja predstavlja službenu evidenciju, odnosno popis poreskih obaveznika sa njihovim poreskim računima. U zemljama zapadne i srednje Evrope riječ *cadastre* je uobičajena kao pojam za popisivanje nepokretnosti. Danas se pod pojmom “katastar” mogu podrazumijevati razne državne evidencije (registri) nepokretnosti sa različitim sadržajima podataka, načinom njihovog prikupljanja, obrade, prezentacije i održavanja, koje su uspostavljene za različite namjene. Katastar nepokretnosti bi se mogao definisati kao javni registar koji predstavlja osnovnu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima. Nepokretnosti predstavljaju katastarske parcele, zgrade, stanove i poslovne prostorije. Pored podataka o nepokretnostima u katastru se čuvaju i podaci o pravima na nepokretnostima i nosiocima tih prava, teretima i ograničenjima. U katastar nepokretnosti upisuju se pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima, određena obligaciona prava koja se odnose na nepokretnosti, realni (stvarni) tereti i ograničenja u raspoloženju nepokretnostima.

Dolaskom Osmanlija na prostor BiH, uvode se pravila o zemljištu kao prirodnom resursu, uređena takozvanim Ramazanskim zakonikom – Gruntovni zakonik iz 1858. godine (poznat po sistemu tapija kao dokaz o vlasništvu). Evidencija se vodila preko tapija. Knjiga tapija se čuvala, a kopije iz nje su davane seljaku. U njima je bilo samo opisano vlasništvo. Svrha tog popisa je bila prije svega poreska, zajedno sa spiskom muških glava i broja ovaca, koza i govoda. Tapijski sistem je nastao kao privremena evidencija još od donošenja Srpskog građanskog zakonika iz 1844. godine, i kao takav, danas se smatra neprihvatljivim.⁹

Aneksijom BiH strane Austro-Ugarske monarhije, 1878. godine, dolazi do zaokreta na polju kartografije i zemljišnih evidencija. Decembra 1879. godine, pri Ministarstvu za opšte poslove u Beču, formirana je komisija od sedam vojno-geodetskih stručnjaka i dvorskih savjetnika sa zadatkom da razmotre mogućnost katastarskog premjera BiH. U tom cilju

⁸Mitrić N. "Praksa Okružnog suda u Banja Luci u primjeni Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske " internet izvor, <http://www.rs.cest.gov.ba>.

⁹Planojević N. "Načela katastra nepokretnosti u Srbiji i Republici Srpskoj", *Pravna riječ*, br: 32/12, str.166.

uspostavljena je geodetska služba u BiH sa zadatkom da organizuje premjer teritorije BiH, uspostavi katastar zemljišta, izradi kartografske podloge. Uspostava katastra zemljišta (premjer svake parcele, utvrđivanje njene plodnosti, posjednika) bio je uslov za rješavanja mjere agrarnog pitanja i pravednijeg zahvatanja poreza u obliku trećine, desetine i drugih davanja. Vođenje katastarske evidencije bilo je na istim temeljima kao i u Monarhiji. Zadatak evidencije je bio da reambulira katastarski operat i tako ga dovede u faktičko stanje u katastru. Na teritoriji BiH premjer je izvršen u vremenu od 1880. do 1885. godine. Na osnovu podataka ovog premjera izrađeni su katastarski planovi i katastarski operat.

Kraljevina Jugoslavija imala je katastarski premjer i instituciju Katastra zemljišta na područjima koje je do tada bilo u sastavu Austro-Ugarske monarhije. Srbija, Makedonija i dio Crne Gore koji nije bio u sastavu Monarhije nisu imali katastarske operate, te se odmah poslije Prvog svjetskog rata pristupilo premjeru ovih dijelova države. Za cijelo područje Kraljevine Jugoslavije uvedena je jedinstvena projekcija, Gaus-Krigerova projekcija meridijanskih zona.

Poslije Drugog svjetskog rata za potrebe prostornog planiranja, projektovanja i građenja u skladu sa Uredbom o osnivanju nadležnosti Geodetske uprave NR BiH 1953. godine počeo se izvoditi novi premjer. Tako je na osnovu premjera (novi premjer), koji je okončan do 1958. godine formiran katastar zemljišta (popisni katastar), koji je korišćen u oblastima urbanizma, građevinarstva, vodoprivrede, elektroprivrede, šumarstva, rudarstva, nauke, kulture, statistike i u oblasti finansija i državne uprave, a na područjima u kojim su uništene zemljišne knjige popisni katastar je korišćen i kao evidencija o vlasništvu. Ova oblast je bila zakonodavno regulisana Zakonom o premjeru i katastru zemljišta na nivoima republika. Prvi zakon iz ove oblasti SR BiH je donijela 1947. godine¹⁰ kojim se uređivala oblast premjera zemljišta, izrada katastra zemljišta, kao i njihovo održavanje i obnova.

Premjer je obuhvatao postavljanje i određivanje astronomsko-geodetske, gravimetrijske, trigonometrijske i nivelmanske mreže kao i obrada mjerenja izvršena na ovim mrežama (osnovni geodetski radovi), snimanje detalja, izrade originale planova i osnove državne karte, geodetske radove u vezi komasacije zemljišta. Osnovni geodetski radovi činili su jedinstvenu osnovu za premjer i premjeravanje. Predstavljanje detalja na planovima vršeno je u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona od tri stepena.

Katastar zemljišta sadržavao je podatke o katastarskim parcelama i objektima na zemljištu u pogledu njihovog položaja, veličine, načina iskorištavanja (kultura), klase i katastarskog

¹⁰ „Službeni list NR BiH“ broj 11/47

prihoda, kao i podatke o korisnicima zemljišta (faktička evidencija nepokretnosti). Svi ovi podaci su se upisivali u katastarski operat izuzev položaja i oblika katastarskih parcela i objekata. Podaci su prikazivani na planovima (građanima su izdavane kopije katastarskih planova).

Dakle, katastar zemljišta nije imao karakter vlasničke evidencije. Podaci su se dobijali u postupku premjera ili popisa zemljišta. Izvod iz katastra zemljišta, kao dokaz o podacima upisanim u katastar zemljišta je bio posjedovni list. Obrazac posjedovnog lista sadrži: matični broj korisnika, lične podatke korisnika ili naziv organa ili organizacija, podatke o mjestu stanovanja, ulicu i kućni broj, zatim dio posjeda. Unutrašnja strana sadrži: brojeve i podbrojeve svih parcela ukoliko ih ima, naziv kulture, odnosno način korišćenja zemljišta, klasu, površinu.

Izrada katastra zemljišta obuhvatala je utvrđivanje katastarskih teritorijalnih jedinica, katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta, izlaganje na javni uvid određenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta i izradu katastarskog operata.

2. Istorijski razvoj zemljišne knjige

"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".¹¹ Na teritoriji Republike Srpske, postoje dvije evidencije zemljišne knjige, i to: Zemljišna knjiga zasnovana na podacima Austro - Ugarskog premjera, Zemljišna knjiga zasnovana na podacima novog premjera u Gaus-Kriggerovoj projekciji.¹²

Prve zemljišne registre na području Republike Srpske činili su katastar zemljišta i zemljišna knjiga, nastali u periodu od 1886. do 1910. godine na osnovu austrougarskog premjera (tzv. stari premjer), koji je urađen u veoma kratkom periodu, od 1880. do 1884. godine. Premjer je vršen u poliedarskoj projekciji i u osnovi je bio lošeg kvaliteta. Premjer je prvenstveno rađen radi izrade vojno-topografskih karata, a kasnije je iskorišten za uvođenje evidencije o nepokretnostima, budući da na ovim područjima nije postojala takva evidencija, te uvođenje poreskog katastra zemljišta. Do 1910. godine formirana je zemljišna knjiga za cijelo područje BiH. Ovo je i prva evidencija o zemljištu na pomenutom području, odnosno teritoriji današnje Republike Srpske, nastala na temelju premjera zemljišta. Premjer je

¹¹Stanković O. i Orlić M., *Stvarno pravo*, deveto izdanje, Beograd 1996. godine, str. 318.

¹² Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske („*Službeni glasnik Republike Srpske*“, br. 67/03, 46/04, 109/05, 119/08).

korišten i poslije Prvog svjetskog rata na ovim prostorima, a evidencija o stvarnim pravima na nepokretnostima se i dalje vodila gruntovno¹³. Na osnovu podataka ovog premjera izrađen je katastarski operat i zemljišna knjiga koja se i danas koristi na pojedinim dijelovima teritorije Republike Srpske. Uvođenje zemljišnih knjiga započelo je donošenjem zemljišno-knjižnih propisa u Kraljevini Jugoslaviji 1930. i 1931. godine, i to: Zakona o zemljišnim knjigama, Zakona o unutrašnjem uređenju, osnivanju i pravljenju zemljišnih knjiga, Zakona o zemljišno-knjižnim diobama, otpisima i Pravilnika o vođenju zemljišnih knjiga.¹⁴ Ovi propisi su predstavljali potpunu recepciju austrijskog zemljišnoknjižnog prava.¹⁵ Nakon Drugog svjetskog rata važili su i dalje na osnovu Zakona o nevažnosti. Zbog specifičnosti socijalističkog pravnog uređenja mnoge odredbe zemljišnoknjižnih prava nisu dosljedno primjenjivane (npr. napušteno je načelo *superficies solo cedit*). Doneseni su brojni propisi kojima se štitila društvena svojina na nepokretnostima.¹⁶ Tako je SRBiH donijela svoj Zakon o zemljišnim knjigama iz 1984¹⁷, a njen kontinuitet nastavila BiH. Važio je do donošenja Zakona o premjeru i katastru nekretnina Republike Srpske iz 1996. godine¹⁸, kojim je napušten zemljišnoknjižni sistem.

Prema Zakonu o zemljišnim knjigama Republike Srpske¹⁹, nametnutom od strane tadašnjeg visokog predstavnika u BiH, od katastra nekretnina (jedinstvene evidencije o nepokretnostima zasnovane na Zakonu iz 1984. godine), nastale na temelju podataka premjera u Gaus-Krugerovoj projekciji (tzv. novi premjer), formirane su dvije evidencije o nepokretnostima, i to: katastar nepokretnosti sa utvrđenim korisnicima na nepokretnostima i zemljišna knjiga.

¹³Zakon o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije („*Službene novine Kraljevine Jugoslavije*“, br. 146 – LII od 1. jula 1930. godine i br. 281. XC od 1. decembra 1931. godine), čija pravna pravila su bila u upotrebi sve do donošenja Zakona o zemljišnim knjigama Republike Srpske 2003. godine.

¹⁴Zakon o zemljišnim knjigama i Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i pravljenju zemljišnih knjiga objavljeni su u *Službenim novinama Kraljevine Jugoslavije* br: 146-LII, od 01.06.1930. godine, Zakon o zemljišnoknjižnim diobama, otpisima i pripisima objavljen je u *Službenim novinama Kraljevine Jugoslavije* br: 62-XVIII od 19.03.1931. godine, a Pravilnik o vođenju zemljišnih knjiga u *Službenim novinama Kraljevine Jugoslavije* br: 64/30.

¹⁵Josipović T., *Zemljišno knjižno pravo*, Zagreb 2001. godine, str 79.

¹⁶Zakon o uknjiženju nepokretnosti u društvenoj svojini, *Službeni list SFRJ* br: 12/65, Uredba o uknjiženju prava svojine na državnoj nepokretnoj imovini, *Službeni list SFRJ* br: 58/47, 109/47, Uputstvo o upisu u zemljišnim knjigama prava svojine na zgradama izgrađenim na zemljištu opštenarodne imovine, *Službeni list SFRJ* br: 44/51 i Uputstvo o zemljišnoknjižnim upisima nacionalizirnih zgrada i građevinskog zemljišta, *Službeni list SFRJ* br: 49/59.

¹⁷*Službeni list SR Bosne i Hercegovine*, br:22/84, 12/87 i 26/90. Zakon o zemljišnim knjigama Federacije BiH („*Službene novine Federacije BiH*“, br.19/03, 54/04) i Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske („*Službeni glasnik Republike Srpske*“, br. 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08).

¹⁸*Službeni glasnik Republike Srpske* br: 19/96

¹⁹ Prema Zakonu o zemljišnim knjigama Republike Srpske („*Službeni glasnik Republike Srpske*“, br. 67/03, 46/04, 109/05, 119/08).

Zemljišna knjiga (gruntovna knjiga, gruntovnica) je javna knjiga u koju se upisuju nepokretnosti, prava na nepokretnostima i druga prava koja su zakonom predviđena za upis (hipoteka, stvarne služnosti, prava korišćenja i dr), kao i ostalih zakonom predviđenih činjenica od značaja za pravni promet nepokretnosti. Upis prava na nepokretnostima kao i upis svih promjena koje se tiču podataka u zemljišnoj knjizi je obavezan. Zemljišna knjiga predstavlja način publikovanja prava na nepokretnostima, čime se ostvaruje zaštita povjerenja u pravnom prometu nepokretnostima. Vođenje zemljišnih knjiga je u nadležnosti sudova (zemljišnoknjižni sudovi),²⁰ koji postupaju po pravilima vanparničnog postupka. Zemljišne knjige se vode po sistemu realnih folija, tj. prema nepokretnostima. Svako zainteresovano lice može izvršiti uvid u zemljišne knjige ili zahtijevati izvod iz zemljišne knjige.

Zemljišna knjiga sastoji se od: glavne knjige, zbirke isprava (u užem smislu), zbirke katastarskih planova i pomoćnih registara (registar vlasnika, registar parcela i dnevnik u širem smislu). Glavna knjiga je najvažniji dio zemljišne knjige jer se pravno dejstvo upisa (sticanje, prenos, ograničenje ili prestanak prava) ostvaruje upisom u glavnu knjigu, dok se ostali podaci mogu saznati uvidom u zbirku isprava. Glavna knjiga se sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka (zk. uložak) u koje se upisuju pojedinačna nepokretnost (zemljišnoknjižno tijelo) i sve činjenice vezane za pravno stanje te nepokretnosti. U skladu sa načelom *superficies solo cedit*, u jedan zk. uložak može biti upisana samo jedna nepokretnost (jedno zemljišnoknjižno tijelo), jedno zemljište sa svim što se na zemljištu nalazi. Zemljišnoknjižni uložak se sastoji od tri dijela (lista): popisni list ili list A – posjedovnica, vlasnički list ili list B – tzv. vlastovnica i teretni list ili list C – tzv. teretovnica. 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 imaoocu 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 su hipoteka, pravo preče kupovine, postojanje službenosti koje opterećuju nekretninu, realni tereti, nathipoteka itd. Prema važećoj zakonskoj regulativi, vrši se održavanje ove evidencije o nepokretnostima, sve do osnivanja katastra nepokretnosti.

3. Potreba objedinjavanja evidencija o nepokretnosti

²⁰Mutapčić H., "Uloga i značaj gruntovnica i katastra u vezi sudskog koncepta zemljišnih knjiga u pravnom sistemu Federacije BiH", Zbornik radova, *Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, Mostar, 2016.

Svaka država mora da ima pouzdanu, ažurnu i vjerodostojnu evidenciju nepokretnosti i prava na nepokretnostima. Na našem pravnom području postojalo je nekoliko tipova ovih evidencija.

Postojeći (paralerni) sistemi evidencija nepokretnosti u Republici Srpskoj nisu zadovoljili javnopravne (opšte) i privatnopravne (pojedinačne) interese, što se od njih inače očekuje. Zbog toga se u sklopu reforme građanskog prava (posebnostvarnog prava) pristupilo i reformi zemljišnoknjižnog prava u smislu uvođenja nove evidencije, u kojoj bi na jednom mjestu bili sadržani svi oni brisani podaci o nepokretnostima i imaocima prava na njima.²¹ Jednom evidencijom se željelo postići sve ono što se nije uspjelo sa više postojećih.²² Tako je donesen važeći Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske (ZPKRS) kojim je regulisana jedna opšta, tzv. jedinstvena evidencija nepokretnosti pod nazivom "Katastar nepokretnosti". Brojni praktični razlozi su doveli do uvođenja jedinstvene evidencije nepokretnosti: zemljišne knjige (i druge evidencije nepokretnosti) su zapuštene, zastarjele, neažurne, nefunkcionalne, neadekvatne, glomazne i skupe; postoji neslaganje između upisanog (pravnog) i stvarnog (faktičkog) stanja nepokretnosti i prava na nepokretnosti, posebno u domenu imovine nasljednika; efikasnije sprovođenje fiskalne politike; poboljšanje usluge građanima uvođenjem tzv. usluge na jednom mjestu; rasterećenje sudova koji su preopterećeni sudskim predmetima vodili su i zemljišne knjige i drugi razlozi. Bila je utvrđena obaveza sudova i drugih organa koji rješavaju o pravu svojine i drugim stvarnim pravima na nepokretnostima, da u aktima kojima odlučuju o tim pravima označavaju nepokretnosti prema podacima premjera i katastra zemljišta i da te akte po njihovoj pravosnažnosti dostave opštinskom organu uprave nadležnom za poslove katastra. Organi i organizacije bili su dužni da koriste podatke premjera i katastra zemljišta u svim poslovima za koje su im potrebni mjerni i opisni podaci o nepokretnostima. Ustanovljavanje svih službenih evidencija o nepokretnostima morale su se zasnivati na podacima premjera i katastra zemljišta. Katastar je faktička evidencija o zemljištu, položaju, obliku, površini, načinu korištenja, bonitetu, katastarskom prihodu, titularu (držaocu). Može se reći da katastar zemljišta predstavlja faktičko stanje, dok zemljišna knjiga predstavlja pravno stanje. Da bi se bilo koje pravo pribavilo neophodan je upis u zemljišnu knjigu. Upis prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnostima u zemljišnim knjigama (gruntovnica) je postalo vrlo loše, nesređeno i haotično do te mjere da tržišnoj ekonomiji i svim učesnicima u pravnom prometu nepokretnosti nije pružalo

²¹Babić I. i Jotanović R., *Građansko pravo*, Knjiga 2, Stvarno pravo, Banja Luka, 2020. godine, str. 412-413.

²²Medić D., *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, Banja Luka 2018., str.562.

ustanovljenu pravnu sigurnost.²³ Zemljišne knjige nisu odražavale stvarno stanje na terenu, tačnije rečeno da je u sukobu sa izvanknjižnim pravnim stanjem²⁴ nepokretnosti.²⁵ Katastar je trebalo da bude u funkciji upisa nepokretnosti u zemljišne knjige, od njega sve počinje, nasuprot tome zemljišna knjiga je bila zapostavljena i zanemarena. Vođenje zemljišnih knjiga u Republici Srpskoj sada je u nadležnosti Uprave. 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 pravne posljedice na zemljišnoknjižna prava kao i lični odnosi imalaca zemljišnoknjižnog prava"²⁶ Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske uvodi se jedinstvena evidencija nepokretnosti, koja predstavlja faktičku i pravnu evidenciju. Do potpunog uvođenja ove nove evidencije i dalje će se primjenjivati zemljišna knjiga i katastar. Katastar nepokretnosti bi trebalo u sebi da spoji katastarsku evidenciju i zemljišnu knjigu.

Međutim, cilj ove nove evidencije nije samo da spoji već postojeće podatke već i da uspostavi jednu potpuno novu evidenciju koja treba da donese potpuno novi kvalitet.²⁷

4. Evidencija nepokretnosti u Republici Srpskoj

Propisano je da će se zemljišna knjiga koristiti i održavati do dana osnivanja katastra nepokretnosti. Jedinstvena evidencija nepokretnosti pretpostavlja postojanje cjelovitih podataka o nepokretnostima koji se prikupljaju, izlažu i utvrđuju u okviru postupka premjera, izrade katastra i utvrđivanja i upisa prava na nepokretnostima.²⁸ Ujednačavanjem evidencije došlo je do pomalo čudne situacije. Umjesto da katastar zemljišta služi kao osnova zemljišnim knjigama, sada zemljišne knjige na izvjestan način predstavljaju osnovu katastru nepokretnosti. Tako je upravnom organu dodijeljena uloga zaštitnika povjerenja u pravni

²³Mandić M.: "O nekim uzrocima nesklada zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja na području svojinskih odnosa vezano za nacrt zakona o premjeru i katastru nekretnina", *Advokatura BiH* br: 33-36/1983.

²⁴ Radenka Cvetić, *op.cit.*, str: 62-67.

²⁵ Dragoljub Simonović, "Reafirmacija zemljišnih knjiga", *Pravni život*, br: 10/1998.

²⁶ Vukotić J., "Sticanje zemljišnoknjižnih prava upisom u javne registre", doktorska disertacija, Beograd, 2012. godine, str: 110.

²⁷ Medić D., *op. cit.*, str 563.

²⁸ O uvođenju jedinstvene evidencije u bivšoj SFRJ, vidjeti: S. Georgievski, "Jedinstvena evidencija nekretnina i prava na nekretninama", *Pravni život*, br: 11-12/91, str. 1508-1515. Dušan Stamenković, *Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti*, Beograd, 1993. godina, str. 248-261.

promet prava na nepokretnostima. Cijeli sistem slijedi principe i karakteristike zemljišnoknjižnog sistema, uz neke posebnosti.²⁹ Katastar nepokretnosti je sada osnovni i javni registar o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima.³⁰ Kao jedno od načela ovog katastra je propisana obaveznost upisa u želji da se postigne pouzdanost i ažurnost evidencije i ostvari sklad između faktičkog i pravnog stanja.³¹

Postupak kojim se dolazi do tačnih podataka o nepokretnostima, odnosno o pravima na istim zove se izlaganje podataka i provode ga područne jedinice Uprave. Prilikom formiranja nove evidencije nepokretnosti primjenjuje se ZPKRS i Pravilnik o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske.³²

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 (saslušanja svjedoka, posljednje stanje upisa, izjave stranaka).³³ Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske definisano je : "*Katastar nepokretnosti sastoji se od : a) elaborata premjera, b) zbirke isprave i v) baze podataka katastra nepokretnosti*".³⁴ Iz baze podataka katastra nepokretnosti izdaje se katastarski plan i list nepokretnosti. Za razliku od zemljišnoknjižnog uložka, list nepokretnosti sastoji se 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. Donošenjem Zakona o privatizacijidržavnih stanova³⁵ i Zakona o

²⁹O načelima katastra nepokretnosti šire: Planojević N., "Načela katastra nepokretnosti u Srbiji i R. Srpskoj", *Pravna riječ*, br: 32/12, str. 171-179., Dabetić V. – Trogrlić, *Stvarno pravo*, Bijeljina, 2013., str. 251-259.

³⁰ Vidjeti kritiku ovog naziva kod Cvetić R., *Savremena evidencija nepokretnosti*, Novi Sad, 2009. godina, str. 105-108.

³¹Jotnović R., "Načelo povjerenja u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske", *Pravna riječ*, br: 40/14, str. 553-572.

³²"*Službeni glasnik Republike Srpske*" br: 11/14, 25/14, 31/15, 101/15 – odluka US, 3/16 -odluka US, 80/16 - odluka US, 12/18 – odluka US.

³³Član 84. ZPKRS.

³⁴Član 65. ZPKRS.

³⁵"*Službeni glasnik Republike Srpske*" br: 118/11, 67/13,60/15.

privatizaciji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža³⁶ javio se problem knjiženja navedenih objekata. Pravilnik o vođenju knjige uloženi ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova³⁷ je imo značajnu 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 drugi način. Uspostavljanjem katastra nepokretnosti podaci iz Knjige uloženi ugovora biće preuzeti u navedenoj evidenciji.

5. Teorijska komparacija katastra nepokretnosti i zemljišnih knjiga

Pravna teorija³⁸ je sklona favorizovanju zemljišnih knjiga i činjenice da su podobnije zemljišnoknjižne kancelarije osnovnih sudova od organa uprave za provođenje poslova prenosa vlasništva. Praksa će pokazati da li će se postojeći sistem pokazati pravno sigurnijim, bržimi jednostavnijim, odnosno da li je povjeravanje ovih poslova upravnim organima bilo mudro rješenje.³⁹ Smatramo da katastar nepokretnosti doprinosi da se obezbijedi pravna sigurnost titulara već postojećih prava na nepokretnostima, ali i savjesnih trećih lica koja se javljaju kao potencijalni titulari, odnosno sigurnost pravnog prometa.⁴⁰ Pravni teoretičari iznose mišljenje da promjena koncepta evidencije prava na nepokretnostima nije bila potrebna, bez obzira na nezadovoljstvo brzinom ažuriranja zemljišnoknjižnog stanja.⁴¹ Kao jedno od načela katastra nepokretnosti⁴² propisana je obaveznost upisa u želji da se postigne pouzdanost i ažurnost evidencije i ostvari sklad između faktičkog i pravnog stanja.⁴³ To predstavlja ograničenje autonomije volje i suprotno je načelu dispozitivnosti koje važi za

³⁶"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.

³⁷"Službeni glasnik Republike Srpske " br: 45/01, 6/02.

³⁸Živković M., *Registri nepokretnosti*, Promjene stvarnog prava u Srbiji, Beograd, 2004., str.102.

³⁹Kompjuterska obrada podataka se isticala kao jedan od razloga za uvođenje jedinstvene evidencije. Vidjeti: Šarkić N., "Kompjuterska obrada kao razlog za uvođenje jedinstvene evidencije", *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, br: 1-6/00, str. 88-96. Međutim stav pravnika Cvetić R., *op.cit.*, str.101. i dalje, Medić D., *op.cit.*,str.564. i dalje. To je bilo moguće i bez ukidanja zemljišnih knjiga.

⁴⁰Ninčić B., *Osnivanje katastra nepokretnosti, prezentacija na Drugom međunarodnom sajmu nekretnina i investicija (BRILE 2018)*.

⁴¹Medić D., *op.cit.*, str 563-568., O zemljišnoj knjizi i jedinstvenoj evidenciji nepokretnosti vidjeti: Simonović D., "Reafirmacija zemljišnih knjiga", *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, br.1-6/00, str. 151-154; Karamarković L., "Sistem zemljišnih knjiga i jedinstvene evidencije" (argumenti za i protiv- sa posebnim osvrtom na postupak upisa prava i pravne lekove), *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, br: 1-6/00, str. 100-117; Stepanović S., Evidencija nepokretnosti- zemljišna knjiga u katastru, u "Aktuelna pitanja stečajnog prava, zakonodavstvo-praksa" *Zbornik radova*, Banja Luka 2012, str. 80-82; Stojčinović M. i Sarić M., "Katastar nepokretnosti nasuprot zemljišnim knjigama po prednactu Građanskog zakonika Republike Srbije", *Pravni život*, br:10/15, str.477-485.

⁴²Vidi kritiku naziva kod Cvetić R., *Savremena evidencija nepokretnosti*, drugo izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Novi Sad 2016. godine, str 97- 99.

⁴³Medić D., Povlakić M., "Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina", 2015.

subjektivna prava gdje svaki titular samostalno donosi odluku da li će preduzimati radnje za zaštitu svoga prava. Zbog toga bi upis trebalo da ostane dobrovoljan.⁴⁴ Dejstvo načela povjerenja treba da primora titulare prava da izvrše upis u javnu evidenciju mnogo efikasnije od propisane obaveznosti upisa.⁴⁵ Posebno značajan zadatak je usklađivanje nove evidencije sa stvarnim pravnim stanjem nepokretnosti nastalim pretvaranjem društvene (državne) svojine i uspostavljanjem pravnog jedinstva nepokretnosti, shodno prelaznim i završnim odredbama ZSP. Potrebno je napraviti komparaciju sa zemljišnom knjigom jer evidencija o nepokretnostima i pravima na njima za svaku zemlju ima veliki društveni, ekonomski i politički značaj. Već dugo se traži najadekvatniji način prevazilaženja nezadovoljavajućeg stanja evidencija na našim prostorima.⁴⁶ Postojanje zemljišnih knjiga je nesumnjivo dalo dosta pozitivnih efekata, prvenstveno u smislu sigurnosti odvijanja pravnog prometa u pogledu nepokretnosti.⁴⁷ Prije svega ona nije bila uvedena u svim područjima bivše SFRJ, neke oštećene evidencije nisu obnavljane. Postojala je mogućnost vanknjižnog sticanja, a u pojam savjesnosti je ulazilo i istraživanje vanknjižnog stanja. Zemljišne knjige nisu bile ažurne niti adekvatno sređene. Pravni teoretičari smatraju da promjena koncepta evidencije prava na nepokretnostima nije bila potrebna, bez obzira na nezadovoljstvo brzinom ažuriranja zemljišnoknjižnog stanja.⁴⁸ Priroda odnosa o kojima se raspravlja kada je riječ o stvarnim pravima na nepokretnostima, sigurno je mnogo bliža sudskoj nego upravnoj nadležnosti, ako upis prava znači i njegovo stvaranje, a ne samo prosto publikovanje.⁴⁹ *"Prilikom razgraničenja nadležnosti između sudova i organa uprave treba voditi računa o prednostima sudova koji, u pravilu, osiguravaju temeljitiji pretres predmeta i pružaju veću pravnu sigurnost (sudska nezavisnost, detaljniji pravni propisi, suptilniji postupak)"*.⁵⁰ Jedinstvena evidencija nepokretnosti (*"jedinstvo tehničkih i imovinskopravnih podataka o nepokretnosti"*⁵¹) u nadležnosti Upravei ova institucija je kao apsolutni prioritet u svom radu odredila

⁴⁴Povlakić M., *"Transformacija stvarnog prava u BiH"*, Sarajevo 2009. godine, str. 97.

⁴⁵ O načelu povjerenja vidjeti: Radenko J., "Načelo povjerenja u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske", *Pravna riječ* 40/14, str. 553 – 572.

⁴⁶Vidjeti Kopanja S., "O reformi zemljišno-knjižne evidencije u Republici Srpskoj", *Pravni savjetnik* br: 5/12.

⁴⁷Medić D., *op.cit.*, str. 564.

⁴⁸O zemljišnoj knjizi i jedinstvenoj evidenciji nepokretnosti Simonović D., "Reafirmacija zemljišnih knjiga", *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, br: 1-6/00, str. 151-154; Karamarković L., "Sistem zemljišnih knjiga i jedinstvene evidencije (argumenti za i protiv – sa posebnim osvrtom na postupak upisa prava i pravne lekove)", *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, br: 1-6/00, str. 100-117; Stepanović S., Evidencija nepokretnosti – zemljišna knjiga u katastru, u "Aktuelna pitanja stečajnog prava, zakonodavstvo – praksa" *Zbornik radova*, Banja Luka, 2012, str. 80-92, Stojčinović M. i Sarić M., "Katastar nepokretnosti nasuprot zemljišnim knjigama po prednacrtu Građanskog zakonika Republike Srbije", *Pravni život*, br: 10/15, str. 477-485.

⁴⁹Medić D., "Evidencija nepokretnosti u Republici Srpskoj", u *Aktuelna pitanja savremenog zakonodavstva*, Beograd, 2016, str. 97.

⁵⁰Kerbek I., Odnos sudstva i uprave, *Arhiv za pravne i društvene nauke*, br: 3/52, str. 307.

⁵¹Kopanja S., "O reformi zemljišnoknjižne evidencije u Republici Srpskoj", *Pravni savjetnik*, br: 5/12, str. 65.

preduzimanje aktivnosti na ispunjavanju uspostavljanja jedinstvene evidencije nepokretnosti, kroz projekte koji predstavljaju dio programskog pristupa podrške razvoju održivog sistema registracije u Republici Srpskoj.⁵² Smatramo da jedinstvena evidencija nepokretnosti treba da otkloni uočene nedostatke u dosadašnjoj tzv. dvojnoj evidenciji (zemljišna knjiga i katastar zemljišta) unapređenjem usluga svojim korisnicima. Treba da omogući uslugu građanima na jednom mjestu, kod jednog organa, u jednom izvodu iz evidencije, uz smanjenje prosječnog vremena čekanja za odlučivanje o zemljišno-knjižnom zahtjevu i smanjenje novčane naknade za takvu uslugu. Povećaće se i efikasnost u smislu brže i efikasnije registracije promjena u katastru nepokretnosti,⁵³ odnosno ubrzanju pravnog prometa nepokretnosti. Doći će i do podizanja svijesti i zainteresovanosti građana o značaju evidentiranja nepokretnosti, kao i smanjenju troškova održavanja katastra nepokretnosti.

6. Uknjižbaversus upis prava na nepokretnostima

Zemljišnoknjižni postupak se pokreće podnošenjem prijedloga za upis. Zemljišnoknjižni sud je dužan zaprimiti svaki prijedlog za upis, čak i neuredan i onaj koji ne sadrži sve nužne priloge. Podnosioca neurednog prijedloga sud će pozvati da u primjerenom roku otkloni nedostatke. Prijedlog sadrži: sud kojem se podnosi prijedlog, ime i adresa podnosioca prijedloga i svih lica kojima sud mora poslati rješenje doneseno povodom prijedloga. Tačno naznačiti zemljišnoknjižni uložak u koji se mora sprovesti upis i oznaka zemljišta (čestica) upisanih u tom ulošku, neće biti nepotpun ako su navedeni broj zemljišnoknjižnog uloška i katastarska opština u kojoj zemljište leži. U prijedlogu mora biti vidljivo koje bi se knjižno pravo upisom steklo, ograničilo, opteretilo ili ukinulo, odnosno lični odnos ili pravna činjenica čiji se upis zahtijeva.⁵⁴ Jednim se prijedlogom može zahtijevati i više upisa, ako se o svim upisima odlučuje po istim pravilima zemljišnoknjižnog postupka (kumulacija prijedloga za upis). Nakon što se zaprimi prijedlog u prijemnoj pisarnici suda na prijedlog se stavlja zabilješka o prijemu dana, mjeseca, godine, sata i minuta. Upisuju se u dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka. Da je prijedlog podnesen čini se vidljivim odmah (plomba) u onom mjestu u zemljišnoknjižnom ulošku gdje bi upis trebalo da se provede. Plomba se neće

⁵²Jotanović R., Čubrilović B., "Konstitutivno versus deklarativno dejstvo upisa u jedinstvenu evidenciju (katastar) nepokretnosti", *Pravna riječ*, br: 55/18, Banja Luka, 2018.

⁵³Zakon o elektronskom potpisu Republike Srpske ("*Službeni glasnik Republike Srpske*" br: 106/15), Zakon o elektronskom dokumentu Republike Srpske ("*Službeni glasnik Republike Srpske*" br:106/15), Zakon o elektronskom poslovanju Republike Srpske ("*Službeni glasnik Republike Srpske*" br:59/09, 33/16); vidi Jotanović R., "Pravni okvir elektronizacije notarskih kancelarija i usluga u Republici Srpskoj", *Pravna riječ*, br: 36/13, str 327-342.

⁵⁴Josipović T., *op.cit.*, str.289-290.

upisati ako zemljište ili pravo povodom kojeg se zahtijeva upis nisu navedeni u prijedlogu i njegovim priložima ili ako nisu upisani u zemljišnoj knjizi. Plomba se po službenoj dužnosti briše istovremeno sa provođenjem zatraženog upisa. Kada je prijedlog odbijen plomba se briše i upisuje zabilježba odbijanja prijedloga. Poslije plombe službenik upoređuje prijedlog za upis sa stanjem zemljišne knjige i sastavlja izvještaj o knjižnom stanju, navodi šta je potrebno učiniti s obzirom na stanje da bi se mogao provesti zatraženi upis. Sve kasnije promjene zemljišnoknjižnog stanja, dodatni podaci i navodi izvan prijedloga te naknadno podnesene isprave koje se odnose na period nakon podošenja prijedloga ne mogu se uzeti u obzir prilikom odlučivanja. Sud po službenoj dužnosti obavezan je ispitati postoje li sve zakonske pretpostavke za dozvolu i provođenje uknjižbeu zemljišne knjige. Sud donosi rješenje o upisu, o odbijanju prijedloga za upis koje će učiniti vidljivim zabilješkom o odbijanju upisa. U rješenje o uknjižbi navodi se nesto šire podataka nego u rješenju o upisu RUGIPP-a. Kod kumulacije upisa sud će donijeti rješenje kojim će narediti uknjižbu u onom dijelu u kojem je dopuštena, a odbiće onaj dio prijedloga u kojem nije dopuštena uknjižba. Zabilježba odbijanja služi da čuva prvenstveni red za uknjižbu ako drugostepeni sud usvoji žalbu protiv rješenja prvostepenog suda i preinači prvostepeno rješenje tako da naloži da se provede uknjižba. Uknjižba će se tada provesti na onom mjestu u prvenstvenom redu na kojem je bila provedena zabilježba, pa će se smatrati da upis proveden u času kad je prijedlog za upis bio podnesen sudu. Rok za žalbu je 15 dana, a računa se po odredbama parničnog postupka o računjanu rokova. Od vanrednih pravnih lijekova može se podnijeti zahtjev za zaštitu zakonitosti zbog bitnih povreda parničnog postupka i zbog pogrešne primjene materijalnog prava.⁵⁵ Vidimo da je vrijeme čekanja za odlučivanje o zemljišnoknjižnom zahtjevu dugačko i procedura je složena zbog sudskog postupka.

Postupci sticanja, prenosa i prestanka prava vode se pred Upravom(RUGIPP-om). 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 sad 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. U slučaju da se utvrdi da se na osnovu priloženih isprava ne može odlučiti o zahtjevu, može se sprovesti ispitni postupak

⁵⁵Josipović T., *op.cit.*, str. 305-308.

(saslušanje stranaka, uviđaj, vještačenje i dr.)⁵⁶ Stranke u ovom postupku su lice u čiju korist se o upisu odlučuje, upisani prethodnik i svako lice koje ima pravni interes u postupku. Zahtjev za upis mora imati određeni oblik, sadržaj i priloge. Zahtjev se podnosi u pismenoj formi i sadrži: prezime, ime, ime jednog roditelja, JMB, naziv katastarske opštine, označenje nepokretnosti za koju se traži upis, stvarno pravo ili promjenu za koju se traži upis. Uz zahtjev 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 upis trebalo da se provede. Plomba se provodi navođenjem dana i vremena kad je zahtjev stigao, a označava se zvjezdicom. Ukoliko zahtjev nije uredan, tj. nisu priloženi svi potrebni dokazi, zaključkom će biti naloženo da se zahtjev uredi, a ako se ne uredi, biće 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.⁵⁷ Istovremeno na nepokretnosti na koje se odnosi zahtjev upisuje se zabilježba vremena prijema i broja zahtjeva. Rješenjem se upis može usvojiti ili odbiti. Ispunjenost pretpostavki za sticanje, postojanje upisanog prethodnika, valjan pravni osnov (ugovor) sa *clausulom intabulandi*, te ukoliko ne postoje neke druge okolnosti koje bi predstavljale smetnju ovlašteno lice će donijeti rješenje o provedenoj promjeni. Rješenje o upisu u katastar nepokretnosti sadrži: vrstu upisa, vrstu stvarnog prava, označenje nepokretnosti, podatke o licu u čiju se korist vrši upis, podatke o upisanom prethodniku, podatke o visini administrativne takse, naknade za upis i dr. slične podatke.⁵⁸ Rješenje RUGIPP - adostaviće se licima koja su imala svojstvo stranke u postupku. Nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu RUGIPP - u u roku od osam dana na rješenje doneseno u prvom stepenu. Upis se može izvršiti i na osnovu rješenja drugostepenogorgana ili sudske odluke iz upravnog spora, ako se time odobrava upis prava u katastar nepokretnosti.

⁵⁶Član 128. ZPKRS.

⁵⁷Član 132. ZPKRS.

⁵⁸Član 134. ZPKRS.

II DIO- POJAM I DEJSTVO NAČELA UPISA NEPOKRETNOSTI

1. Načelo upisa

Domašaj ovog načela treba sagledati kroz dejstvo upisa u katastar nepokretnosti na sticanje, promjenu, prenos i prestanak prava na nepokretnostima. U tom smislu biće riječi o konstitutivnosti, deklarativnosti i kauzalnosti upisa. Zakonom o promjeru i katastru Republike Srpske predviđeno je da upis može imati konstitutivni i deklarativni karakter. Pravni značaj i dejstvo načela upisa potrebno je prvenstveno posmatrati s obzirom na vrstu upisa koja se vrši i pravni osnov na kojem se stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju prava na nepokretnostima. Moglo bi se zaključiti da do momenta upisa prava u katastar nepokretnosti faktički nastali pravni odnosi povodom nepokretnosti proizvodi pravno dejstvo samo između stranaka (*inter partes*) po opštim pravilima građanskog prava. Upis u katastar nepokretnosti mora biti istinit, što znači da je neophodno ispuniti opšte uslove za upis, a to su upisana nepokretnost, upisani prethodnik i isprave za upis (čl. 100 ZPKRS). Pravni osnov za upis mora biti punovažan, što znači da je upis kauzalnog karaktera.⁵⁹ Na osnovu zakona, stvarno pravo se stiče ispunjenjem zakonom predviđenih pretpostavki, na osnovu sudske ili odluke drugog državnog organa, pravosnažnošću, odnosno konačnošću takve odluke, a nasljeđivanjem se stvarno pravo stiče u trenutku delacije (čl. 23. ZSP- a). Osnovni cilj koji se želi postići afirmacijom apsolutnog dejstva načela upisa jeste potpuno ažurna evidencija nepokretnosti i stvarnih ili obligacionih prava na nepokretnostima. U tom cilju, zakon propisuje da je upis obavezan.⁶⁰ Međutim, nije propisana sankcija za nepoštovanje ove obaveze.

2. Konstitutivno dejstvo načela upisa

U ZPKRS, u dva člana definisano je konstitutivno dejstvo upisa u katastar nepokretnosti.

Načelo upisa u materijalnom smislu je konstitutivnost upisa, upis u apsolutnom smislu.

Član 62 ZPKRS, glasi: "*Svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima stiču se, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti (konstitutivnost upisa), a prestaju brisanjem upisa*". Ova formulacija je prihvatljivija u odnosu na član 54.⁶¹ U jurisprudenciji se na sadržinu konstitutivnog dejstva načela upisa određenu u članu 54/1, stavljaju opravdane

⁵⁹Cvetić R.,: *op. cit.*, str: 116, Stanković O. i Orlić M., *Stvarno pravo*, 1996. godina, str:347.

⁶⁰Čl. 63. ZPKRS: "*Imalac prava na nepokretnosti obavezan je da podnese zahtjev za upis nepokretnosti i prava svojine u katastar nepokretnosti*".

⁶¹Radenko J., "Načelo povjerenja u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske" *Pravna riječ*, 2014 godine, str. 556.

primjedbe.⁶² "Upisom u katastar nepokretnosti stiču se, prenose i ograničavaju i prestaju prava nepokretnostima, osim ako zakonom nije drugačije određeno". Može se uočiti da je u čl. 54/1 zakonodavac, određujući prava na koja se načelo upisa odnosi, upotrijebio termin "prava", što navodi na zaključak da se sva prava na nepokretnostima stiču, prenose, ograničavaju i prestaju upisom. Dok u čl. 62/1 koristi termin "svojina i druga stvarna prava", koji je potpuniji, jer postoje i druga prava na nepokretnostima koja se ne stiču upisom u katastar, tj. upis u katastar tih prava nema konstitutivno dejstvo. Upis je zakonit način sticanja (*modus acquirendi*) nepokretnosti, materijalnoppravna pretpostavka za sticanje prava na nepokretnostima, njime se ostvaruje publicitet nepokretnosti, akvizitivna funkcija, konstitutivno dejstvo.⁶³ Slučaj kada se pravna situacija nepokretnosti mijenja na osnovu pravnog posla, tj. kada se upisom pravo stvara predstavlja konstitutivnost upisa. Upis predstavlja zakonit način sticanja, prenosa, promjene ili prestanka stvarnih prava na nepokretnostima samo u slučaju (isključivo) kada im je pravni osnov pravni posao.⁶⁴ Naime, kada se stvarna prava na nepokretnosti stiču na osnovu pravnog posla pravni sljedbenik izvodi svoje pravo iz prava prethodnika (derivativno sticanje) i taj pravni posao, pod uslovom da je punovažan, predstavlja pravni osnov sticanja (*iustus titulus*), ali da bi do toga zaista i došlo neophodno je da se izvrši upis u odgovarajući javni registar. U bliskoj budućnosti to bi isključivo trebalo da bude katastar nepokretnosti, dok je u ovom momentu to još uvijek zemljišna knjiga. Katastar nepokretnosti je uspostavljen na značajnom dijelu Republike Srpske. Budući da je upis u javni registar onaj momenat kada dolazi do sticanja stvarnog prava na nepokretnosti, sam upis označava se kao način sticanja u užem smislu (*modus acquirendi*), a upisu daje konstitutivno dejstvo jer prije njega stvarno pravo nije nastalo. To praktično znači da je, na primjer, moguće da kupac isplati cijenu i stupi u državinu nepokretnosti na način da faktički ostvaruje sva vlasnička ovlašćenja, ali i dalje, dok ne bude izvršen upis, pravni poredak ga ne smatra, a to znači i ne štiti kao vlasnika. Načelo upisa proizilazi i iz pojedinih odredaba ZSP kojima je pojedinačno regulisano za svako stvarno pravo kad se stiče, prenosi, ograničava ili prestaje upisom u katastar nepokretnosti, tj. kad je upis u katastar nepokretnosti *modus acquirendi* sticanja, prenosa, ograničenja i prestanka

⁶²Stanković O., Orlić M., *op.cit.*, str.328., Planojević N., *op.cit.*, str. 172-173., Jotanović R. "Načelo upisa u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske", *Pravna riječ*, br:47/16, Banja Luka 2016.

⁶³Josipović, Tatjana: „Izvanknjižno sjecanje i prestanak stvarnih prava na nepokretnostima – usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja“ u Brežanski J. i dr.: Nekretnine kao objekti imovinskih prava – aktuelnosti u stjecanju i raspolaganju pravima na nekretninama, *Narodne novine*, Zagreb, 2005. godina, str:4, Gavela N. i dr.: *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998. godina, str.238. i dalje.

⁶⁴Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva na nekretnini na temelju pravnog posla", *Rasprave iz stvarnog prava*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka 2001., str.38 i dalje.

određenog stvarnog prava na nepokretnostima. U ZSP - u članom 53/1 je regulisano: "*Pravo svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla stiče se uknjižbom u javnu evidenciju, ako zakonom nije drugačije određeno*". Članom 149/1 ("*način sticanja založnog prava na nepokretnostima*") je regulisano: "*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*", članom 218/2 ("*Osnivanje stvarne službenosti*"). "*Stvarna službenost osnovana pravnim poslom stiče se upisom u javne evidencije*", članom 267/1 ("*Upis tereta u javne evidencije*") "*Realni teret osnovan pravnim poslom stiče se upisom u javnu evidenciju kao teret na njime opterećenoj nepokretnosti*". Konstitutivno dejstvo načela upisa najdosljednije je sprovedeno kod hipoteke,⁶⁵ tako da hipoteka predstavlja knjižno pravo *par excellence*.⁶⁶ Razlog za to jeste u činjenici što hipoteka, za razliku od drugih stvarnih prava, kao bezdržavinska zaloga ne može postojati na drugi način osim upisom u katastar nepokretnosti koji joj daje publicitet.

3. Ograničenje konstitutivnog dejstva načela upisa

Upis je materijalopravna pretpostavka sticanja, prenosa, promjene ili prestanka prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnostima samo u slučaju kad za pravni osnov ima pravni posao. Znači da je konstitutivno dejstvo upisa ograničeno samo na sticanje putem pravnog posla kao pravnog osnova, odnosno upis ima apsolutno dejstvo samo kod sticanja putem pravnog posla.

Vanknjižno sticanje nepokretnosti logična je konsekvencija sticanja upisom u evidenciju nepokretnosti samo na osnovu pravnog posla.⁶⁷ Time se ne otklanjaju nedostaci ranijih evidencija nepokretnosti u kojima građani iz različitih razloga (izbjegavanje poreskih obaveza, nemarnosti, niskog stepena svijesti o potrebi upisa itd.) nisu bili zainteresovani za upis stvarnih prava u slučaju kad takav upis nije bio materijalopravna pretpostavka njihovog sticanja. Mogućnost sticanja prava svojine i drugih stvari prava i bez upisa u evidenciju nepokretnosti postojala je i ranije, tako da novarješenja u zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu nisu donijela ništa novo. Normiranjem drugih načela zemljišnoknjižnog prava, prvenstveno načela povjerenja (pouzdanja) i načela obaveznosti, pa i načela javnosti, doprinosi se

⁶⁵Stanković O. i Orlić M., *op.cit.*, str. 329.

⁶⁶Povlakić M., *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, Sarajevo 2009. godina, str. 95. i "Načelo upisa i stjecanja prava vlasništva na nekretninama prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH", *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu*, br: LIII/2010, str. 322.

⁶⁷Povlakić M., *op.cit.*, str 96.

usklađivanju vanknjižnog sa knjižnim stanjem nepokretnosti čime se daje veći značaj i načelu upisa. Ukoliko bi se upis regulisao kao materijalnopravna pretpostavka za sticanje, promjenu, prenos i prestanak stvarnih prava na nepokretnostima, onda bi se ostvarilo konstitutivno (apsolutno) dejstvo ovog načela bez obzira na pravni osnov sticanja.⁶⁸ To bi svakako dovelo do smanjenja raskoraka između vanknjižnog i knjižnog stanja nepokretnostima, jer bi građani morali, a ne trebalo, izvršiti upis svojih stvarnih prava. U našoj ranijoj judikaturi u sporu između vanknjižnog i knjižnog titulara prava na nepokretnostima (npr. kod višestrukog otuđenja nepokretnosti) prednost je imao vanknjižni titular jer je upisani sticalac smatran nesavjesnim ukoliko nije provjerio vanknjižno stanje, što je za rezultat imalo poništenje zemljišnoknjižnog upisa. Reformom, ova sudska praksa je napuštena jer se savjesnost sticaoca procjenjuje samo na osnovu obaveze provjeravanja zemljišnoknjižnog stanja nepokretnosti.⁶⁹ Iako sticalac nije dužan da istražuje vanknjižno stanje nepokretnosti, on će ipak biti nesavjestan ukoliko je znao da se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od vanknjižnog stanja nepokretnosti.⁷⁰ Postupak uspostavljanja katastra nepokretnosti u Republici Srpskoj ide dosta sporo što ograničava primjenu načela pouzdanja, pa bi proširenje konstitutivnog (apsolutnog) dejstva načela upisa na sve pravne osnove sticanja prava na nepokretnostima imalo svoje opravdanje u pogledu usklađivanja vanknjižnog i knjižnog stanja. Može se govoriti o tačnosti onoga što je upisano, ali ne i o tome da su sva postojeća prava na nekoj nepokretnosti upisana, odnosno da katastar nepokretnosti oslikava u potpunosti stvarno pravno stanje na odnosnoj nepokretnosti.⁷¹ Ostavljanje mogućnosti vanknjižnog sticanja stvarnih prava na nepokretnostima, odnosno nedosljedno sprovođenje načela upisa, dovešće do destabilizacije katastra nepokretnosti.⁷² Poseban problem u primjeni načela upisa predstavlja sticanje stvarnih prava na nepokretnostima na onim područjima gdje nisu postojale zemljišne knjige.⁷³ I pored eksplicitne zakonske odredbe da se pravo svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla stiče upisom, u slučaju nepostojanja zemljišnih knjiga, pravo svojine se stiče faktičkom predajom nepokretnosti ili čak zaključenjem ugovora, vanknjižno.⁷⁴

⁶⁸U članu 5. Zakona o zemljišnim knjigama Republike Srpske ("Sl. glasnik Republike Srpske" br: 19/03) i Federacije Bosne i Hercegovine ("Sl. glasnik Federacije BiH" br: 67/03) bilo regulisano da se stvarna prava na nekretninama stiču isključivo upisom u zemljišnu knjigu, izuzev u slučaju nasljeđivanja gdje imovina prelazi na nasljednike u momentu smrti ostavioca.

⁶⁹Član 55/3 ZSP-a.

⁷⁰Član 56/2 ZPKRS.

⁷¹ Vukotić J., *Sticanje zemljišnoknjižnog prava upisom u javne registre*, Doktorska disertacija, Beograd, 2012. godine, str 118.

⁷²Planojević N., *op.cit.*, str.173.

⁷³Povlakić M., "Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH", str.348.

⁷⁴Vukotić. J. , *op.cit.*, str. 304-305.

4. Konstitutivno dejstvo upisa hipoteke

Da li će upis imati konstitutivno ili deklarativno dejstvo ne zavisi samo od pravnog osnova sticanja već i od vrste stvarnog prava. Konstitutivno dejstvo upisa najdosljednije je sprovedeno kod hipoteke, tj. upis ima apsolutno dejstvo samo kada se radi o upisu ovog stvarnog prava. Zbog toga se kaže da je hipoteka knjižno pravo *par excellence*.⁷⁵ To znači da bez obzira na pravni osnov nastanka (ugovor, zakon ili sudska odluka) hipoteka konstitutivno dejstvo stiće tek upisom. Pravo svojine može efektivno da se ostvaruje i bez upisa,⁷⁶ ali hipoteka kao bezdržavinska zaloga ne može postojati na drugi način. Upis u javni registar javlja se kao isključivo sredstvo publiciteta datog prava na tuđoj stvari.⁷⁷ U tom smislu može se reći ne samo da je punovažna jedino hipoteka koja je upisana, već da ona i ne može da nastane bez upisa (vanknjižno).⁷⁸ Razlog za upis kao *modus acquirendi* hipoteke nalazi se u samom načinu njenog publiciteta. Hipoteka ne može postojati na drugi način osim publikovanjem u javnoj evidenciji nepokretnosti, za razliku od drugih stvarnih prava čiji se publicitet može manifestovati i kroz državinu tih stvarnih prava. Punovažna je jedino upisana (knjižna, registrovana) hipoteka i ne može postojati vanknjižna hipoteka, jer je vanknjižna hipoteka *contradictio in adjecto*.⁷⁹ Upisom hipoteke, kao i upisom stvarnih prava, čiji je pravni osnov pravni posao, postiže se usklađivanje knjižnog i vanknjižnog stanja nepokretnosti i stvarnih prava na nepokretnostima. To je posebno značajno za sigurnost pravnog prometa nepokretnosti jer se kao važeće uzima samo ono što je upisano bez obzira na to da li se razlikuje od vanknjižnog stanja nepokretnosti i podataka u vezi sa nepokretnostima.

5. Konstitutivnost zakonske hipoteke

⁷⁵ Stanković O. i Orlić M., *op.cit.*, str.329. ; Povelakić M., "Transformacija stvarnog prava u BiH", Sarajevo, 2009. godina, str. 95., Cvetić R., *op.cit.* str.114.

⁷⁶ Isti je slučaj i sa stvarnim i ličnim službenostima budući da se one ispoljavaju kroz držanje i korišćenje tuđe stvari (način i obim, naravno, zavise od vrste službenosti). I ne samo da se bez upisa pravo svojine i službenosti može faktički ostvarivati, već pod određenim uslovima taj fakticitet može prerasti u pravo (održaj kao originarni način sticanja stvarnih prava). Vidjeti Orlić M., Stanković O., *Stvarno pravo*, 1996, str. 329–330.

⁷⁷ Isto važi i za realne terete.

⁷⁸ Obaveza publikovanja stvarnih prava na nepokretnostima kroz odgovarajuće javne registre potiče iz germanskog običajnog prava. Upis hipoteke nije, međutim, oduvek imao konstitutivni karakter na navedeni način, već je jedino obezbjeđivao prvenstvo upisane hipoteke nad neupisanom. Dalji razvoj hipotekarnog prava u pravcu da punovažno postoji samo ona hipoteka koja je upisana u odgovarajući javni registar, počinje od Pruskog *Landrehta* iz 1794. godine. Vidjeti: Kovačević Kuštrimović R., Lazić M., *Stvarno pravo*, str. 463.

⁷⁹ Povelakić M., "Neki aktuelni problemi zalaganja nekretnina u entitetima BiH", *Pravna riječ*, 8/06, str. 239.

U slučaju zakonske hipoteke, prema opštoj definiciji, ona nastaje kada nastupe činjenice predviđene zakonom, bez potrebe da postoji poseban *modus acquirendi*.⁸⁰ Za ovu vrstu zaloga nije potrebna saglasnost hipotekarnog dužnika, njeno postojanje nije publikovano u javnim evidencijama, a ima pravo prvenstva pred ugovornim i sudskim založnim pravima bez obzira na to da li su ona ranije nastala. Međutim, ovako postavljena zakonska hipoteka može da ugrozi cjelokupni sistem obezbjeđenja potraživanja, derogira primjenu pojedinih načela zemljišnoknjižnog prava i destabilizuje javnu evidenciju nepokretnosti u cjelini. Savjesni sticalac nepokretnosti na kojoj postoji zakonska hipoteka, koja nije upisana u javnu evidenciju nepokretnosti, ne može saznati da li uopšte postoji zakonska hipoteka u korist nekog privilegovanog povjerioca. Zakonska hipoteka je faktor rizika i za druge povjerioce.⁸¹ Država kao hipotekarni povjerilac na zakonskoj hipoteci u sudskom izvršnom postupku prilikom namirenja ima apsolutnu prednost u odnosu na ostale hipotekarne povjerioce.⁸² Hipoteka se najčešće koristi kao sredstvo obezbjeđenja kredita,⁸³ ali se u ulozi hipotekarnih povjerilaca mogu naći i tzv. preferencijalni povjerioci, a to su potraživanja poreskih organa, penzionih fondova i druga javna potraživanja. Jedan od razloga zbog kojih je potrebno postojanje efikasne evidencije nepokretnosti jeste i naplata poreza i drugih javnih dažbina (fiskalni razlozi). Zakonska hipoteka je mehanizam kojim se osigurava javni interes za fiskalna i parafiskalna davanja.⁸⁴ Radi se o pravu države kojim sebi rezerviše privilegovano založno pravo najvišeg ranga. Postavlja se pitanje da li razlozi javnog karaktera kod zakonske hipoteke imaju prioritet u odnosu na druge hipotekarne povjerioce koji su ovo svoje pravo stekli upisom hipoteke u javnu evidenciju.

Evidentno je da favorizovanje države u odnosu na druge (privatnopravne) hipotekarne povjerioce može izazvati nesigurnost u pravnom prometu nepokretnosti i predstavlja uzrok otežanog razvoja i funkcionisanja privrednih odnosa. Uvažavajući ove činjenice, zakonodavac u Republici Srpskoj je odredbom čl. 156 ZSP regulisao da će se zakonsko založno pravo osnovati prema odredbama predviđenim posebnim zakonima, a da će se ovo pravo na nepokretnostima upisati u javnu evidenciju na zahtjev založnog povjerioca. Na osnovu toga, Zakonom o poreskom postupku Republike Srpske⁸⁵ regulisana je zakonska hipoteka kojom se

⁸⁰Stanković O. i Orlić M., *op.cit.*, str 237, Hiber D. i Živković M., *Obezbeđenje i učvršćenje potraživanja – Knjiga prva*, Beograd, 2015. godine, str. 55.

⁸¹Povlakić M., "Neki aktuelni problemi zalaganja nekretnina u entitetima BiH", str. 226.

⁸²Čl. 172. Zakona o izvršnom postupku SFRJ iz 1978. godine.

⁸³Vasiljević Z., "Prava i obaveze iz ugovora o kreditu", Banja Luka, 2015., godina, str.28.

⁸⁴Zakonska hipoteka na imovini poreskog obveznika je najčešća kategorija zakonskog založnog prava ali zakonodavac može regulisati bilo koju kategoriju zakonskog založnog prava za neko potraživanje.

⁸⁵Zakon o poreskom postupku Republike Srpske("Službeni glasnik Republike Srpske" br: 102/11,108/11,67/13).

obezbjeđuju potraživanja u korist Poreske uprave na nepokretnostima poreskog obveznika u slučaju da ovaj ne plati poresku obavezu.⁸⁶ Istovremeno je regulisano da se zakonska hipoteka zasniva danom upisa u registar nepokretnosti, a briše nakon izmirenja isplaćenih poreskih obaveza. Ovakvim regulisanjem nastanka zakonske hipoteke dosljedno je primjenjeno načelo upisa, iako je to u suprotnosti sa prirodom ovog prava.⁸⁷

6. Konstitutivnost nathipoteke i hipoteke u slučaju prenosa putem cesije

Konstitutivno dejstvo hipoteke ostvaruje se upisom u registar nepokretnosti, tj. načelo upisa

je najdosljednije sprovedeno kod hipoteke. Međutim, u sudskoj praksi se kao sporno pojavilo i pitanje da li ovo pravilo važi i u slučaju prenosa (ustupanja) hipotekarnog potraživanja putem ugovora o cesiji? U slučaju da dodje do cesije, zakonskim odredbama (čl. 436 ZOO i čl. 156 ZSP⁸⁸) regulisano je da sa glavnim potraživanjem na novog povjerioca prelaze i sva sporedna prava, uključujući i hipoteku. To je sasvim u skladu sa pravnim dejstvom hipoteke kao akcesornog prava *ipso iure*, jer hipoteka služi obezbjeđenju potraživanja kao glavnog prava i ne može se (u pravilu) odvojiti od potraživanja koje obezbjeđuje i imati samostalan "pravni život".

Međutim, ovdje treba uočiti razliku između dva pravna instituta: cesije i nathipoteke, jer u zavisnosti od toga da li se hipoteka prenosi, odnosno zalaže, zavisi i njeno pravno dejstvo u smislu konstitutivnog ili deklarativnog dejstva upisa u katastar nepokretnosti. Nathipoteka predstavlja "hipoteku na hipoteci", radi se o novoj hipoteci, novog povjerioca, koja postoji paralelno sa starom hipotekom, starog povjerioca, pa ju je kao takvu, a u skladu sa konstitutivnim dejstvom upisa, potrebno upisati u teretni list, pored postojeće hipoteke koju opterećuje. Upis nathipoteke je dakle konstitutivnog karaktera i vrši se na osnovu posebne tabularne isprave. U slučaju prenosa hipoteke putem cesije imamo drugačije pravno dejstvo jer se paralelno ne osniva nova hipoteka pored već postojeće stare hipoteke, nego se postojeća hipoteka prenosi na novog povjerioca. Novi hipotekarni povjerilac stupa na mjesto ranije upisanog hipotekarnog povjerioca čiji je osnov ugovor o ustupanju potraživanja, a koji

⁸⁶Član 53/1 ZPPRS

⁸⁷Babić I., "Komentar zakona o stvarnim pravima Republike Srpske", Sarajevo, 2011. godine, str.483.

⁸⁸"Ukoliko se potraživanje, osigurano založnim pravom, prenese po bilo kojem pravnom osnovu na drugo lice, s tim se ujedno prenosi i to založno pravo, osim ako zakonom nije drugačije određeno."

predstavlja valjan pravni osnov za promjenu upisa hipotekarnog povjerioca, te taj upis ima deklarativan karakter jer se njime samo konstatuje promjena založnog povjerioca, a ne konstituiše novo pravo. Hipoteka koja se prenosi zajedno sa ustupanjem potraživanja nastaje bez posebnog pravnog osnova (dovoljan je ugovor o cesiji) i bez posebnog načina sticanja.

7. Deklarativno dejstvo načela upisa

U određenim slučajevima za sticanje stvarnih prava, kao i za sticanje određenih obligacionih prava, upis ima samo deklarativno dejstvo (publikovanje prava). Zakon o promjeru i katastru Republike Srpske (čl. 90) reguliše nekoliko vrsta upisa: upis nepokretnosti, upis stvarnih prava, upis određenih obligacionih prava, predbilježbu i zabilježbu i razlikuje se u odnosu na ranije vrste upisa.⁸⁹ U određenim slučajevima prava na nepokretnosti mogu se steći i prije upisa u katastar nepokretnosti (originarno sticanje). Međutim, i tada se vrši upis da bi se stečeno pravo publikovalo (deklarativnost upisa). Pravni pisci prave razliku između načela upisa u materijalnom smislu (načelo konstitutivnosti upisa, načelo upisa u apsolutnom smislu) i načela upisa u formalnom smislu (načelo deklaratornosti upisa, načelo upisa u relativnom smislu).⁹⁰ Do sticanja, promjene ili prestanka stvarnog prava na nepokretnosti, međutim može doći i tzv. originarnim putem, na osnovu samog zakona, odluke nadležnog državnog organa ili putem nasljeđivanja. U svim tim slučajevima upis nema konstitutivni karakter, odnosno ne javlja se kao *modus* sticanja prava, ali on i dalje ne ostaje bez značaja. Stečena prava moraju se publikovati, učiniti poznatim trećim licima da bi im se valjano mogla suprostaviti i u tom smislu upis vrši funkciju deklarisanja već postojeće stvarnopravne situacije.⁹¹ Zavisno od toga, da li se dotični pravni odnos zasniva na derivativnom (ugovornom) prenosu ili na originarnom načinu sticanja, upis u katastar nepokretnosti biće konstitutivnog ili deklarativnog karaktera, ali sa istim apsolutnim stvarnopravnim dejstvom (*erga omnes*). Načelo upisa nema apsolutno dejstvo, jer je upis u katastar nepokretnosti *modus acquirendi* prava na nepokretnostima samo u slučaju kada je

⁸⁹ Cvetić R., : "Upis u katastar nepokretnosti", *Zbornik Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 3/2010, str: 243 i dalje.

⁹⁰ Vidjeti: Josipović T., *op. cit.*, str. 287–289.

⁹¹ "Na primer, uzukapioni držalac nepokretne stvari postaje njen vlasnik istekom poslednjeg dana roka održaja *ex lege*. Znači, istek poslednjeg dana roka održaja, pod uslovom da su ispunjeni zakonom propisani uslovi u pogledu kvalifikovanosti državine, ima konstitutivno dejstvo. Međutim, tako stečeno pravo svojine može se prije upisa suprostaviti jedino ranijem vlasniku i njegovim univerzalnim sukcesorima. Da bi moglo da se ističe valjano prema svim trećim licima neophodno je da se izvrši upis prava u odgovarajući javni registar. A da bi se izvršio upis neophodno je da se izdejstvuje sudska odluka kojom se ustanovljava (deklariše) da su ispunjeni svi zakonom propisani uslovi za sticanje prava svojine putem održaja" Cvetić R., *op.cit.*, str 107.

pravni osnov (*iustus titulus, iusta causae*) pravni posao,⁹² a eventualno i u drugim slučajevima određenim zakonom (čl. 53ZSP)⁹³. U slučaju sticanja prava na nepokretnostima na osnovu zakona (održaj, građenje na tuđem zemljištu i dr.), sudske ili odluke drugog državnog organa, kao i nasljeđivanjem, radi se o vanknjižnom sticanju prava,⁹⁴ a upis ima samo deklarativno dejstvo (publikovanje prava). Na osnovu zakona stvarno pravo se stiče ispunjavanjem zakonom predviđenih pretpostavki, na osnovu sudske ili odluke drugog državnog organa, pravosnažnošću odnosno konačnošću takve odluke, a nasljeđivanjem se stvarno pravo stiče u trenutku delacije (čl. 23 ZSP).⁹⁵ U ovim slučajevima upis predstavlja deklarisanje stvarnopravne situacije koja faktički egzistira, vrši se publikovanje stečenog prava.

Titular stvarnog prava stečenog na osnovu zakona, sudske ili odluke drugog državnog organa ili nasljeđivanjem ovlašten je, ali nema obavezu (može, ali ne mora) da zahtijeva upis prava.⁹⁶ On će zahtijevati upis kako bi se pravno zaštitio od trećih savjesnih lica, koja bi poštujući načelo pouzdanja, mogla steći stvarno pravo na nepokretnosti na kojoj već postoji vanknjižno stečeno pravo (čl. 52 /2 ZSP-a). On ne može svoje vanknjižno stečeno pravo uspješno suprotstaviti pravu trećih savjesnih lica ako prije njega nije podnio zahtjev za upis. U tom smislu upis njegovog stvarnog prava vrši funkciju deklarisanja postojeće stvarnopravne situacije. Ako to i ne učini on je već titular određenog stvarnog prava, a što za rezultat ima neusklađenost zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja nepokretnosti. Sve dok se ne usklade zemljišnoknjižno i vanknjižno stanje, važi načelo pouzdanja u korist savjesnog sticaoca, a što može dovesti i do prestanka neupisanih vanknjižno stečenih prava.⁹⁷ Slično sticanju stvarnih prava na osnovu zakona, sudske ili odluke drugog državnog organa ili nasljeđivanjem, ni za određena obligaciona prava (npr. koncesije, zakup, pravo preče kupovine i dr.) koja se upisuju u katastar nepokretnosti⁹⁸ ne važi načelo konstitutivnosti upisa. Ova obligaciona prava nastaju u trenutku zaključenja ugovora, a upisom se samo stiče pravo da se ista mogu suprotstaviti

⁹²Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva na nekretnini na temelju pravnog posla" u : *Rasprave iz stvarnog prava*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2001. godina, str 38. i dalje.

⁹³ Zakon o stvarnim pravima RS, ("Službeni glasnik Republike Srpske" br: 124/08,3/09 - ispr., 58/09, 95/11, 60/15 i 18/16- odluka US)

⁹⁴ Josipović, T.*op.cit.* str: 64.

⁹⁵Josipović. T., "Izvanknjižno stjecanje i prestanak stvarnih prava na nekretninama usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja", str. 5-6.

⁹⁶ Prema čl. 54 ZPKRS: "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."

⁹⁷Tatjana Josipović : "Izvanknjižno stjecanje i prestanak stvarnih prava na nekretninama- usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja", str. 7.

⁹⁸Član 62 ZPKRS: "U katastar nepokretnosti mogu se upisati i određena obligaciona prava koja se od trenutka upisa mogu suprotstaviti trećim licima".

trećim licima.⁹⁹ Upis nije samo pretpostavka sticanja stvarnih prava, već i pretpostavka prenosa, tj. daljeg raspolaganja ovim pravima. Da bi titular vanknjižnog prava na nepokretnostima mogao pravnim poslom raspolagati, ovim svojim pravom, potrebno je da se prema pravilima zemljišnoknjižnog prava upiše u katastar nepokretnosti (čl. 54 ZPKRS).

8. Druga stvarnopravna dejstva načela upisa

Upis nije samo pretpostavka sticanja stvarnih prava na nepokretnostima, već i pretpostavka prenosa, tj. daljeg raspolaganja ovim pravima. Da bi sticalac vanknjižno stečenog prava na nepokretnostima mogao ovim pravom (putem pravnog posla) i raspolagati, potrebno je da se prema pravilima zemljišnoknjižnog prava upiše u katastar nepokretnosti (čl. 100 i 102/1 ZPKRS). Upis se može dozvoliti i protiv lica koje nije upisano kao imalac prava u pogledu kojeg se upis zahtjeva, a to će biti u slučaju višestrukog vanknjižnog prenosa stvarnih prava. U tom slučaju se mora dokazati pravni kontinuitet između lica protiv kojeg se traži upis i upisanog prethodnika. Upis stvarnih prava jeste i upis kojim se ograničavaju ili prestaju pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima (čl. 92 ZPKRS). U članu 149/1 ZSP-a je regulisano da je način sticanja dobrovoljnog založnog prava na nepokretnostima upis, a upis je i način promjene i prestanka založnog prava na nepokretnostima, do kojih dolazi na osnovu pravnih poslova (čl. 149/3 ZSP-a). Međutim, založno pravo prestaje tek upisom brisanja iz katastra nepokretnosti bez obzira na pravni osnov brisanja (čl. 180 ZSP-a). Sva druga stvarna prava prestaju upisom brisanja (ekstablucijom) i kad pravni osnov njihovog prestanka nijepravni posao (odricanje, istek roka ili ispunjenje raskidnog uslova, neizvršenje, ukidanje na osnovu sudske odluke, rasterećenje na osnovu zakona ili odluke državnog organa itd.) Tek se upisom brisanja stvarnih prava proizvodi konstitutivno dejstvo, tj. dolazi do njihovog potpunog i konačnog prestanka. Upis prava svojine i drugih stvarnih prava u katastar nepokretnosti ima još jednu funkciju, a to je lakše dokazivanje prava. Obezbjedenje pouzdanog dokaza o svojini, odnosno drugim pravima na nepokretnostima je jedna od svrha evidencije nepokretnosti.¹⁰⁰ Postojanje knjižnog prava dokazuje se isključivo ispravom (list nepokretnosti) da je određeno pravo ili nepokretnost upisano u katastar nepokretnosti.

⁹⁹Stanković O. i Orlić M., *op. cit.* str. 528; Tatjana Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, str 126; Povelaković M.: "Stjecanje prava vlasništva na nekretninama" u: *Transformacija stvarnog prava u BiH*, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, Sarajevo, 2009. godina, str. 97.

¹⁰⁰Cvetić R., Domašaj načela upisa i načela pouzdanja u katastar nepokretnosti u našoj sudskoj praksi, *Zbornik radova Pravnog fakulteta Univerziteta u Novom Sadu*, 2015.

III DIO – ODNOS NAČELA UPISA SA DRUGIM NAČELIMA JAVNIH EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI

1. Načelo obaveznosti

U dosadašnjem sistemu evidencija nepokretnosti imao ci prava na nepokretnostima iz različitih razloga (izbjegavanje poreskih obaveza, nemarnost, niskog stepena svijesti o potrebi upisa i dr.) nisu bili zainteresovani za upis tih svojih prava. U konceptu jedinstvene evidencije nepokretnosti kao jedna od novina u odnosu na zemljišnoknjižni sistem ističe se obaveznost upisa. Kao načelo katastra nepokretnosti, prvi put je izričito predviđeno u ZPKRS. Međutim, od objedinjavanja faktičke i pravne evidencije ono predstavlja jedno od osnovnih pravila njenog funkcionisanja. Načelo obaveznosti definisano je kroz obavezu imao ca prava na nepokretnosti da podnese zahtjev za upis podataka o nepokretnosti i pravu svojine u katastar nepokretnosti, kao i da se takvi upisi vrše i po službenoj dužnosti, u skladu sa zakonom (čl. 63 ZPKRS). Među pravilima koja su bitna za održavanje katastra nepokretnosti (čl. 120–137 ZPKRS), a proističu iz načela obaveznosti nalazi se i ono koje predviđa obavezu imao ca prava na nepokretnosti da u roku od 30 dana od nastanka promjene na nepokretnosti¹⁰¹ podnese zahtjev za provođenje promjene Upravi, kao i ispravu koja je osnov za upis, tj. isprave koje omogućavaju utvrđivanje nastale promjene (čl. 124/1 i 2 ZPKRS). Posredna sankcija koju može pretrpjeti imalac neupisanog prava je izloženost riziku gubitka takvog prava usljed pravnog dejstva načela pouzdanja u katastar nepokretnosti. Imalac upisanog prava povećava tržišnu vrijednost nepokretnosti, stiče mogućnost hipotekarnog raspolaganja nepokretnošću, lakše dokazuje svoje pravo (list nepokretnosti), postiže veću pravnu sigurnost u prometu nepokretnosti i ima druge koristi.

¹⁰¹ Utvrđena je (čl. 121) prilično duga i detaljna lista šta se smatra promjenom na nepokretnosti i stvarnim pravima na njima u smislu održavanja katastra nepokretnosti, a koja se mora prijaviti nadležnoj službi. Time se potencira značaj i nastojanje da se održi ažurnost katastra nepokretnosti nakon njegove izrade i potvrđivanja.

1.1 Stranačka dispozicija i Zakon o notarskoj službi u Republici Srpskoj (ZNSRS)

U dijelu jurisprudencije smatra da je načelo obaveznosti uvedeno neopravdano umjesto načela stranačke dispozicije. Stavljena je primjedba da uvođenje načela obaveznosti upisa u katastar nepokretnosti predstavlja ograničenje autonomije volje, jer se time odstupa od principa slobodne inicijative, odnosno stranačke dispozicije pri vršenju i zaštiti građanskih subjektivnih prava. Pravilo o obaveznosti upisa u katastar nepokretnosti suprotno je onom koje važi u zemljišnoknjižnom sistemu, a prema kome se upis vrši po prijedlogu zainteresovanog lica,¹⁰² a samo izuzetno po službenoj dužnosti.¹⁰³ Drugi dio jurisprudencije smatra da odstupanje od ovih načela ima društveno opravdanje.¹⁰⁴ Pošto za upis u katastar nepokretnosti nije dovoljan samo prijedlog ovlaštenog lica već i izričita saglasnost zemljišnoknjižnog prethodnika da se traženi upis izvrši (*clausula intabulandi*), ovo načelno pravilo za vršenje upisa zove se načelo privole ili konsenzusa, pošto se upis može izvršiti samo uz obostranu saglasnost ovih lica. To praktično znači da se upis može izvršiti samo uz obostranu saglasnost lica koje upisom stiče pravo i lica čije se pravo upisom ograničava, prenosi na drugoga ili ukida.¹⁰⁵ Međutim, ako se ima u vidu da se upis vrši ne samo u privatnom, nego i u opštem interesu, te imperativ ustrojstva uredne i ažurne evidencije, intervencija države u privatnopravne odnose propisivanjem obaveznosti upisa po službenoj dužnosti može se prihvatiti kao opravdana. Ni među pobornicima zemljišnih knjiga, kao najprihvatljivije evidencije nepokretnosti, nema jedinstvenog stava po ovom pitanju. Po nekima, načelo obaveznosti je izlišno i nespojivo sa standardima pravne civilizacije koji važe za građanska subjektivna prava,¹⁰⁶ dok neki smatraju da, naprotiv, treba obezbijediti njegovu

¹⁰²To je lice koje bi upisom steklo zemljišnoknjižno pravo, ali i ono čije bi se već upisano pravo promjenilo tako što bi bilo ograničeno ili prestalo. Vidjeti čl. 95/1 Zakona o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske, 13/1 Zakona o zemljišnim knjigama Nemačke (*Grundbuchordnung* iz 1897). U praksi skoro bez izuzetka prijedlog za upis podnosi ono lice koje upisom stiče neko pravo, jer je to, pre svega, u njegovom interesu. Ipak, značajno je ostaviti pravnu mogućnost i drugoj strani (čije pravo se upisom ograničava ili prestaje), jer je moguće zamisliti i njegov interes da se upis sprovede (na primer, da se ne vodi on kao poreski obveznik).

¹⁰³ Vidjeti 83–86 Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije i Orlić M., Uvođenje i obnavljanje zemljišnih knjiga (Prijedlog za najpogodniju vrstu javnih registara nepokretnosti u Srbiji) za XXI vek, *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, br. 1– 6/2000, str. 43, 45 i 47.

¹⁰⁴Cvetić R., *op. cit.*, 2016. godina, str. 110-111. i tamo citirane autore.

¹⁰⁵ Vidjeti na primjer čl. 19 nemačkog Zakona o zemljišnim knjigama: Načelo dobrovoljnosti – Uknjiženje se vrši ukoliko to želi lice u čije pravo uknjiženje zadire. O ovom načelu vidjeti više: Josipović T., *op.cit.*, str. 214–215. ("Knjižna su prava privatnopravne naravi pa su jedino njihovi nositelji ovlašteni njima raspolagati. ... Zbog toga upis knjižnih prava ovisi isključivo o dispoziciji njihovih nositelja.")

¹⁰⁶ Orlić M., *op. cit.*, str. 49 i Simonović D., " Reafirmacija zemljišnih knjiga", *Pravni život*, br. 10/1998, str. 777.

dosljednu primjenu i kod zemljišnoknjižne evidencije.¹⁰⁷ Smatramo da načelo obaveznosti upisa, te sprovođenje upisa po službenoj dužnosti, ma koliko na prvi pogled izgledalo kao drastično odstupanje od slobodne inicijative, ima društveno opravdanje.¹⁰⁸ Stoga ga treba prihvatiti kao pravnu mogućnost intervencije države radi održavanja ažurne evidencije, onda kada izostane inicijativa zainteresovanog privatnog subjekta. Ono što je, međutim, od posebnog značaja za ažurnost evidencije nepokretnosti je postojanje svijesti privatnopravnih subjekata da je upis neophodan za legalan promet nepokretnosti i da je taj upis prvenstveno značajan za njih.

Druga novina koja je još više učvrstila i afirmisala načelo obaveznosti, a na uštrb načela stranačke dispozicije normirana je u ZNSRS. Napredak se ostvaruje elektronskim registrima, kao i afirmacijom notarske službe čime se društveno opravdano približavamo sigurnom pravnom prometu nepokretnosti. Zakonom o notarskoj službi Republike Srpske propisana su rješenja na koja ukazujemo u radu. U Republici Srpskoj notari već po službenoj dužnosti, u ime i za račun stranke, odmah nakon zaključenja pravnog posla, čiji je predmet prenos ili sticanje svojine ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima, podnose zahtjev za upis u javne evidencije radi sprovođenja zaključenog pravnog posla. Nakon što notar postupi po unaprijed navedenom, Uprava će obavijestiti stranku o visini naknade za upis prava iz pravnog posla, koju je stranka obavezna da uplati u roku od osam dana i da odmah, bez odgađanja, dokaz o uplati dostavi Upravi. Notar će prilikom zaključenja pravnog posla upozoriti strankuna obaveze koje ima u skladu sa ZPKRS.¹⁰⁹ Notarski obrađenim ispravama koje mogu biti i izvršne isprave, izbjegavaju se sporovi i preskaču se eventualni dugi parnični postupci, a učesnicima u pravnom prometu štedi vrijeme i novac.

¹⁰⁷ Lazić M., *op. cit.*, str. 102.

¹⁰⁸Suprotno: Hiber D., Konsolidacija prava svojine i zemljišnoknjižni sistem „...nikakvoj državnoj prinudi, u sticanju prava, nema mesta.“

¹⁰⁹Dio: "Upis u javne evidencije " ,čl. 59. Zakon o notarskoj službi u Republici Srpskoj ("*Službeni glasnik Republike Srpske*" br: 28/21)

1.2 Uticaj načela upisa na načelo obaveznosti i obrnuto

Kako smo naveli u ovom radu načelo upisa (njegovo konstitutivno dejstvo) je uskopovezano sa načelom obaveznosti. Konstitutivno dejstvo upisa je kada se knjižna prava stiču, prenose i ograničavaju ili prestaju kada je pravni osnov (*iusstitulus*) pravni posao. S obzirom na to da su imaoći prava u obavezi da svoja prava upišu isključivo kada ta prava stiču na osnovu pravnog posla, nerijetko se dešavalo da ukoliko prava stiču na drugi način, ta ista prava ne upišu. Trenutno je obaveza imaoća prava olakšana posredovanjem notara po ZNSRS, čijom odredbom se redukuje, čak onemogućava višestruko otuđenje nepokretnosti. Smatramo da bi se uvođenjem obaveznosti upisa za sve vrste sticanja dosta doprinijelo uvođenju tačne i pouzdane javne evidencije, te da bi u potpunosti došlo do izražaja načelo povjerenja u javnu evidenciju. Odredbama ZPKRS i ZNSRS, načelom obaveznosti upisa zaštićena su lica koja su pravo svojine stekla na osnovu pravnog posla, s obzirom na to da u navedenom slučaju obaveznost upisa predstavlja *modus acquirendi*. Za lica koja pravo stiču nekim od drugih osnova sticanja ova pretpostavka ne važi.

2. Načelo javnosti

Svrha evidencije nepokretnosti je da se putem nje obezbijedi publicitet činjeničnog i pravnog stanja nepokretnosti. Na taj način povećava se pravna sigurnost titulara upisanih prava, kao i sigurnost pravnog prometa. Takvoj funkciji određenog registra imanentno je načelo javnosti. Zbog toga je ovo načelo, bez izuzetka, ispoštovano u svim sistemima evidencije nepokretnosti, uz prisustvo pojedinih specifičnosti pri njegovom propisivanju. Načelno, sadržaj registra nepokretnosti, bez obzira kako se on zove, svima je dostupan, što znači da je uvid u upisane podatke svima slobodan. Upravo zbog toga, svi učesnici u pravnom prometu nepokretnosti imaju obavezu da se upoznaju sa sadržinom evidencije nepokretnosti, jer postojeći stepen njihove dostupnosti javnosti stvara neoborivu pretpostavku da je javnost i upoznata sa njima. Uporedno posmatrano, ovo načelo utvrđeno je na sličan način u različitim pravnim sistemima. Po pravilu svako može tražiti uvid u registar ili odgovarajući izvod o sadržini registra, a da pri tome ne mora dokazivati bilo kakav pravni interes za navedene radnje.¹¹⁰ U njemačkom pravnom sistemu načelo javnosti ograničeno je

¹¹⁰U tom smislu vidjeti Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije, ("Zemljišna knjiga je javna. Svako je može razgledati u prisustvu kojeg zemljišnoknjižnog činovnika, i iz nje uzimati prepise ili izvratke, koje će davatvodilac zemljišne knjige pod svojom odgovornošću."), Zakona o zemljišnim knjigama Austrije

utoliko što se uvid ne može vršiti ako za to ne postoji opravdani interes. U Zakonu o zemljišnim knjigama Republike Slovenije iz 2003. godine javnost podataka upisanih u glavnoj knjizi neograničena je i svako ih ima pravo pregledati, prepisivati ili tražiti ovjeren izvod. Međutim, samo onaj ko pokaže opravdani interes ima pravo zahtijevati uvid. U ZPKRS načelo javnosti (čl. 55) definisano je na način da su podaci u katastru nepokretnosti javni i da svako može tražiti da izvrši uvid u njih, da mu se izda list nepokretnosti ili potvrda da je određena nepokretnost ili pravo upisano u katastar nepokretnosti. Ovo je formalnopravni aspekt načela javnosti ili načelo javnosti u formalnom smislu. Uvid u podatke Uprave i dokumentaciju u analognom obliku može se izvršiti neposredno u prostorijama Uprave. Uprava iz dokumentacije u analognom obliku izdaje podatke, uvjerenja, potvrde, izvještaje i isprave u pisanoj formi. List nepokretnosti naveden u članu 70 ZPKRS izdaje se imaocu prava, licu koje dokaže pravni interes i republičkom i drugom organu za vođenje postupka pokrenutog po službenoj dužnosti iz njegove nadležnosti.¹¹¹ Uz to propisana je neoboriva pretpostavka da je svako upoznat sa podacima upisanim u katastar nepokretnosti, jer se niko ne može pozivati na to da mu upisani podaci nisu bili ili nisu mogli biti poznati, niti to može dokazivati. Onaj ko ne izvrši uvid u evidenciju nepokretnosti ne može se pozivati na svoju savjesnost. Postavljanje ovakve pretpostavke, uz nemogućnost dokazivanja suprotnog, praktično znači da niko ne može da tvrdi da je savjestan jer nije upoznat sa postojećim upisima u javnom registru. Savjesnost se može odnositi na opravdano nepoznavanje neke činjenice koja je pri datim okolnostima mogla ostati nepoznata. To nikako ne može biti slučaj sa podacima koji su dostupni najširoj javnosti. „Savjesnost u pogledu zemljišnoknjižnog stanja ne može postojati. Moguća je samo savjesnost u pogledu onih činjenica koje nisu upisane u zemljišne knjige (vanknjižno stanje).“¹¹² Najvažniji pravni učinci publikovanja u svim se pravnim porecima sastoje od davanja vanjske vidljivosti, vanjske slike stvarnim pravima na nekretninama, njihovim nosiocima, sadržaju, obimu i prvenstvenom redu. Upisima u javnoj knjizi daje se publicitet, vanjska vidljivost i promjenama stvarnim pravima na nekretninama do kojih je došlo osnivanjem ili prenosom prava na nekretninama, promjenom njihovog sadržaja, obima i prvenstvenog reda. Nakon što se upišu u javnu knjigu, stvarna su prava na nekretninama vidljiva prema svim osobama, ona djeluju apsolutno i moguće ih je ostvarivati,

("Zemljišna knjiga je javna. Svako može, u prisustvu zemljišnoknjižnog činovnika razgledati zemljišnu knjigu i iz nje uzimati prepise ili izvode; onaj ko vodi zemljišnu knjigu mora mu to dozvoliti."), čl. 7 Zakona o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske ("Zemljišna knjiga je javna. Svako može zahtjevati uvid u zemljišnu knjigu i sve pomoćne popise u prisustvu voditelja zemljišne knjige i iz nje dobiti izvratke odnosno ispise i prepise.").

¹¹¹ Član 172., kao i članovi 68., 69. i 70. ZPKRS.

¹¹² Stanković O., Orlić M, *op.cit.*, str. 331.

suprotstavljati i štititi prema svima.¹¹³ Načelo javnosti u materijalnom smislu, ili materijalnopравни aspekt načela javnosti, znači da javne evidencije istinito i potpuno odražavaju činjenično i pravno stanje nepokretnosti i prava nepokretnosti, pa izvodi (potvrde) imaju dokaznu snagu javne isprave. Međutim, postoji mogućnost dokazivanja suprotnog, jer može postojati razlika između upisanog i vanknjižnog stanja. Potpuna saglasnost između publikovanog pravnog stanja nekretnina i stvarnog pravnog stanja nije moguće uvijek ostvariti. Publikovano pravno stanje nekretnina može biti nepotpuno, jer u javnoj knjizi nisu upisana sva prava i sve pravne činjenice koje se mogu publikovati. Publikovano pravno stanje može biti neistinito, jer su prava upisana u korist osoba koje nisu njihovi stvarninosioci ili su upisana sa pogrešnim sadržajem, obimom, prvenstvenim redom koji ne odgovaraju njihovom stvarnom sadržaju, obimu i prvenstvenom redu. Ovaj sukob interesa svi pravni poreci rješavaju, tako da pod određenim pretpostavkama i na određeni način pružaju zaštitu savjesnom sticaocu, koji su bili u dobroj vjeri i koji su se pouzdali u publikovanu vanjsku sliku pravnog stanja nekretnina.¹¹⁴

2.1 Uticaj načela upisa na načelo javnosti i obrnuto

Javne registre o nepokretnostima vode organi državne vlasti: sudovi, organi upravne vlasti ili specijalne vladine (državne) agencije. U zemljišnoknjižnom sistemu evidencije nepokretnosti, javni registar o pravnom stanju nepokretnosti u nadležnosti je posebnih (zemljišnoknjižnih, gruntovnih) odjeljenja prvostepениh sudova, a u sistemu jedinstvene evidencije nepokretnosti ova nadležnost sa sudova je prenetana Upravu. Ne upuštajući se na ovom mjestu u razmatranje pitanja šta je ispravnije, vezano za načelo javnosti, bitno je istaći da ta činjenica da je registar u nadležnosti državne vlasti potencira značaj njihove javnosti, budući da se time u najvećoj mogućoj mjeri garantuje zakonitost i objektivnost postupanja. Svaki upis u javni registar nepokretnosti pretpostavlja da je utvrđena ispunjenost svih zakonom propisanih uslova za njegovo sprovođenje, što upućuje na vjerodostojnost njihove sadržine, odnosno zasnovanost na punovažnim ispravama. Zbog toga je i moguće tim registrima i izvodima iz njih dati snagu javne isprave. Pojedini autori smatraju da je upravo u tome materijalnopравни aspekt načela javnosti, dok je dostupnost podataka iz javnih registara formalnopравни aspekt ovog načela.¹¹⁵ Upravo u ovome ogleda se uticaj načela upisa na načelo javnosti. Činjenica da se radi o javnoj ispravi znači pretpostavku njihove

¹¹³Vidjeti: Josipović T., *op. cit.*, str. 50.

¹¹⁴Vidjeti: Tatjana Josipović, *op. cit.*, str 54 i dalje.

¹¹⁵Vidjeti: Josipović T., *op. cit.*, str. 290.

vjerodostojnosti, potpunosti i tačnosti, sve dok se suprotno ne dokaže. Kada se radi o savjesnim trećim licima koja su u dobroj vjeri stekla određena upisana prava, ova pretpostavka postaje neoboriva. Međutim, to je već pitanje domašaja načela pouzdanja u registre nepokretnosti, te uticaja ovog načela na načelo javnosti. Na kraju treba dodati da razvoj kompjuterske tehnologije i njeno korišćenje u sistemu evidencije nepokretnosti pojačava načelo javnosti zbog izrazite lakoće pristupu podataka. Potpuna digitalizacija podataka iz katastra nepokretnosti (uz izradu digitalnih katastarskih planova i karata) omogućava stvaranje jedinstvene baze podataka i njeno pretraživanje putem kompjuterske mreže. Time praktično podaci postaju dostupni iz kućne stolice, a načelo javnosti pojačano do maksimalnih razmjera. Zasada e-Katastar je aplikacija za pregled katastarskih podataka putem interneta (Geoportala Uprave). Svi podaci prezentovani na tom mjestu su nezvanični i ne mogu se koristiti ni za kakve lične ili poslovne potrebe ili namjene.

3. Načelo pouzdanja

Dejstvo načela upisa i javnosti na prikazan način omogućava još jedno pravilo načelnog karaktera. Radi se o načelu pouzdanja (povjerenja) u evidenciju nepokretnosti, kojim se štite savjesna treća lica koja su u pravnom prometu istupala s povjerenjem u istinitost i potpunost podataka upisanih u javni registar u onoj situaciji kada to nije bio slučaj, odnosno kada se stvarnopravno stanje nepokretnosti upisano u registar razlikuje od stvarnog stanja, odnosno kada je upis neistinit. Na taj način registar nepokretnosti dobija još jednu značajnu funkciju. Sticalac zemljišnoknjižnog prava će biti motivisan da stečeno pravo i upiše, iako takav upis ima samo deklarativno dejstvo. Razlog je upravo postojanje načela pouzdanja, jer sticalac neupisano pravo može izgubiti ukoliko treće savjesno lice, pouzdajući se u katastar nepokretnosti, stekne određeno pravo.¹¹⁶Ovo načelo zajedno sa načelom upisa daje smisao postojanja katastra nepokretnosti kao potpune, tačne i vjerodostojne evidencije nepokretnosti i prava na nepokretnostima. Pored toga što treba da omogući da se svi relevantni podaci o faktičkom i pravnom stanju nepokretnosti nalaze u takvom obliku da su dostupni korisnicima i da se njima garantuje zaštita prava vlasnika i titulara drugih stvarnih prava na nepokretnostima, evidencija nepokretnosti treba da garantuje zaštitu i savjesnim učesnicima pravnog prometa. Najkraće rečeno, savjesni sticaoci prava na nepokretnostima ne mogu trpiti bilo kakvu štetu zbog činjenice da se registrovano stanje razlikuje od stvarnog stanja

¹¹⁶Jotanović R., "Načelo povjerenja u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske", *Pravna riječ* 2014 godine, str 559, Powlakić M., "Stjecanje prava vlasništva na nekretninama", str: 97.

nepokretnosti. Načelo pouzdanja omogućuje da se savjestan sticalac prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnostima može pouzdati u katastar nepokretnosti i onda kada stanje koje je u njemu označeno nije istinito ili nije potpuno.¹¹⁷ Zato je neophodno da se vanknjižnostanje nepokretnosti uskladi sa zemljišnoknjižnim stanjem. Bez podataka iz katastra nepokretnosti, vanknjižno sticanje prava stvara pravnu nesigurnost, jer savjestan sticalac mora da istražuje i vanknjižno stanje. Ako su podaci u katastru nepokretnosti nepotpuni ili neistiniti, sticalac nije zainteresovan za upis svog prava, tj. sticalac nema potpune i istinite podatke iz katastra nepokretnosti, a zbog takvog neažurnog stanja ni on sam nije zainteresovan za upis svog prava. Sama formulacija ovog načela u uporednom zakonodavstvu vrlo je slična.¹¹⁸

3.1 Dva aspekta načela pouzdanja

U pravnoj teoriji obično se govori o djelovanju ovog načela u dva smijera ili o njegovom dvostrukom smislu, odnosno o njegova dva aspekta.¹¹⁹ Naime, savjestan sticalac može se pouzdati u istinitost (sve što je upisano u registar je tačno) i potpunost (prava koja nisu upisana, a inače mogu biti upisana u registar, kao i ona koja su bila upisana, ali su brisana, ne postoje – (*Quod non est in tabule, non est in mundo*) javnog registra o pravima na nepokretnostima.¹²⁰ Načelo pouzdanja omogućuje savjesnom sticaocu da se može pouzdati da sve što je upisano u katastar nepokretnosti kao pravo i postoji (pozitivno dejstvo načela), a da sve ono što nije upisano i ne postoji (negativno dejstvo načela).¹²¹ Načelo pouzdanja

¹¹⁷Stanković O., Orlić M., *op. cit.* str: 332.

¹¹⁸U Nemačkom građanskom zakoniku: „U korist lica koje pravim poslom stekne neko pravo na nepokretnosti ili pravo na nekom takvom pravu, sadržina zemljišne knjige smatra se tačnom, osim u slučaju kad je prigovor na tačnost upisan ili kad je netačnost sticaocu poznata. Ako je ovlašćeni, u korist određenog lica, ograničen u raspolaganju pravom koje je upisano u zemljišnu knjigu, tada ograničenje djeluje prema sticaocu samo ukoliko je ono vidljivo iz zemljišne knjige ili ukoliko je sticaocu poznato.“ U slovenačkom Zakonu o zemljišnim knjigama iz 2003. godine stoji da onaj ko se u pravnom prometu ponaša savjesno i osloni se na podatke o pravima koja su upisana u zemljišne knjige, ne smije zbog toga trpjeti štetne posledice (čl. 8/1). Načelo pouzdanja pojačano je na način da je izričito propisano da onaj ko ispuni uslove za upis prava u zemljišnu knjigu, a upis ne zahtjeva, snosi sve štetne posledice takvog propusta (čl. 8/2). To praktično znači da savjesno postupanje u pravnom prometu ne zahtjeva ispitivanje vanknjižnog stanja, već samo onog što je upisano u zemljišne knjige.

¹¹⁹Josipović T., *op. cit.*, str. 291–292, Stanković O., Orlić M., *Stvarno pravo*, 1996, str. 333, Kovačević Kuštrimović R., Lazić M., *Stvarno pravo*, str. 465.

¹²⁰Josipović T., *op. cit.*, str. 292.

¹²¹Pojedini pravni pisci razlikuju dva aspekta načela povjerenja: formalnopravni, po kome se evidencije nepokretnosti nalaze pod javnom kontrolom i omogućuju javni uvid u njih, a materijalnopravni aspekt, po kome je lice koje je preuzelo pravnu radnju oslanjajući se na tačnost i pouzdanost evidencije nepokretnosti pravno zaštićeno, vidjeti: Stojanović D., *Stvarno pravo*, Kragujevac, 1998. godina, str. 296; dok drugi pravni pisci ova dva aspekta ističu kod načela javnosti, a nužna posljedica materijalnopravnog aspekta je načelo pouzdanja,

savjesnom sticaocu pruža pravnu zaštitu u pogledu potpunosti i u pogledu istinitosti. Navedeno u čl. 53 ZPKRS, a sama sadržina navedena je u čl. 56 ZPKRS: "*Smatra se da su podaci o nepokretnostima istiniti i da potpuno odražavaju činjenično i pravno stanje nepokretnosti*". Na sličan način sadržina ovog načela uopšteno je određena i u čl. 55 ZSP-a¹²², ali je odmah potom regulisana i njegova sadržina pojedinačno, s obzirom na dvostruko pravno dejstvo načela pouzdanja. U članovima 53 ZPKRS i članu 55 ZSP-a uočavamo dva upotrijebljena termina - istinitost i potpunost, koja su potom posebno definisana u članu 56 ZSP-a. Potrebno je objasniti pravno dejstvo pouzdanja u istinitost i pravno dejstvo pouzdanja u potpunost katastra nepokretnosti. Pravna dejstva načela povjerenja u istinitost nastupaju kad se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od vanknjižnog zbog toga što je u zemljišnoj knjizi nevaljanim, neistinitim upisom kao imalac knjižnog prava upisano lice koje nije stvarni, vanknjižni imalac tog prava ili kojim je knjižno pravo upisano sa sadržajem, obimom ili redom prvenstva koji se razlikuje od njegovog stvarnog, vanknjižnog sadržaja, obima ili reda prvenstva.¹²³ Pravno dejstvo ovako izvršenog neistinitog upisa zasniva se na pretpostavci da je upis prethodnika istinit, tj. savjesni sticalac će, postupajući po načelu pouzdanja u istinitost, smatrati da je neistinito upisan prethodnik pravi titular prava i da kao takav može raspolagati pravom. To znači da će savjesan sticalac upisom steći pravo od upisanog prethodnika kojem to pravo u stvari ne pripada. Ovakav savjesni sticalac uživa pravnu zaštitu jer mu načelo pouzdanja u istinitost omogućuje da svoje pravo suprostavi svim trećim licima, bez obzira na to što njegov upisani prethodnik nije i vanknjižni prethodnik. Uživa pravnu zaštitu svog prava prema sadržaju, obimu i prvenstvenom redu kako je to upisano u katastru nepokretnosti. Savjesni sticalac samo prividno stiče originarno pravo od neistinito upisanog prethodnika, a stvarno na osnovu zakona, jer ni jedno pravo ne može se steći od lica koje nije njegov titular.¹²⁴ S druge strane, pravna dejstva načela povjerenja u potpunost nastupaju kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno jer u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva prava i pravne činjenice u pogledu određene nepokretnosti koje inače mogu biti predmet upisa u zemljišnu knjigu.¹²⁵ Postavlja se pitanje da li su pretpostavke o istinitosti i potpunosti registra neoborive

vidjeti: Vedriš M. i Klarić P., *Građansko pravo*, Opći dio, stvarno pravo, obavezno i nasljedno pravo, Zagreb, 2003. godina, str. 302-303.

¹²²Prema ovom članu: "*Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nepokretnosti, pa ko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od vanknjižnog stanja, uživa u pogledu tog sticanja zaštitu prema odredbama ovog zakona*".

¹²³Josipović T., *op. cit.*, str. 133, 243-244, Nikola Gavella, *op. cit.* str. 213., 243-246.

¹²⁴Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige po nacrtu zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i RS", *Pravna riječ*, br: 5/2005, str. 98.

¹²⁵Josipović T., *op. cit.*, str. 292.

ili oborive?¹²⁶ Nesporno je da načelo pouzdanja štiti samo savjesnog sticaoca, dakle onog čije je neznanje da je upis neistinit ili nepotpun opravdano. Pretpostavka njegove savjesnosti svakako je oboriva, a teret dokazivanja leži na onom ko tvrdi suprotno. Međutim, ako je to nesporno onda se može konstatovati da je pretpostavka o istinitosti i potpunosti registra neoboriva, odnosno da se suprotno ne može dokazivati protiv savjesnog sticaoca. Ovdje, međutim, treba napraviti razliku u pogledu toga od kog momenta nastupa pravno dejstvo zaštite povjerenja u istinitost, a od kog momenta zaštite povjerenja u potpunost upisanog pravnog stanja nepokretnosti. Naime, pravno dejstvo zaštite povjerenja u istinitost ne nastupa odmah kada je sproveden upis u korist savjesnog sticaoca, budući da postoje pravni lijekovi kojima se sprovedeni upis može osporiti. To znači da će pravno dejstvo zaštite povjerenja u istinitost definitivno nastupiti od momenta kada se sprovedeni upis više ne može osporiti, odnosno kada istekne rok u kome se u odnosu na savjesnog sticaoca može zahtijevati brisanje (tužbom za brisanje) prethodnikovog nevaljanog upisa i uspostavljanje ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, kada, praktično, nastupa fikcija apsolutne tačnosti izvršenog upisa. Što se, pak, tiče zaštite poverenja u potpunost upisanog stanja, njeno pravno dejstvo se ne odlaže i nastupa odmah nakon što je sproveden upis u korist savjesnog sticaoca. Već od tog momenta titulari vanknjižno stečenih prava na nepokretnosti ne mogu prema savjesnom sticaocu isticati svoja prava, jer je on momentom upisa stekao knjižno pravo neopterećeno neupisanim tuđim pravima, teretima i ograničenjima.¹²⁷ Načelo pouzdanja u potpunost katastra nepokretnosti određeno je u čl. 56/2 ZSP-a: "*Sticalac koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige 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 zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako zakonom nije drugačije određeno*". Slična sadržina ovog načela određena je u čl. 56/2 ZPKRS. Pravno dejstvo načela pouzdanja u potpunosti se ogleda u činjenici da će savjesni sticalac steći određeno pravo na nepokretnostima neopterećeno neupisanim pravima i činjenicama, a da će vanknjižna prava i činjenice prestati momentom upisa prava savjesnog sticaoca. Prema savjesnom sticaocu, koji je postupao s povjerenjem u potpunost, ne mogu se uspješno suprostaviti prava koja koja nisu bila upisana, niti je zatražen njihov upis u trenutku podnošenja zahtjeva za upis. Jedino odstupanje od pravnog dejstva pouzdanja u potpunosti jeste mogućnost da se savjesnom sticaocu suprotstave neupisana prava koja imaju apsolutno dejstvo i bez upisa u katastar nepokretnosti (npr. zakonska hipoteka, s tim i da je i za

¹²⁶ Kovačević Kuštrimović R., Lazić M., *op. cit.*, str. 465

¹²⁷ Josipović T., *op. cit.*, str. 322–327.

zakonsku hipoteku upis *modus acquirendi*).¹²⁸ Pravno dejstvo načela pouzdanja u potpunost nastupa u trenutku upisa savjesnog sticaoca tako da vanknjižni titular stečena stvarana prava može ostvariti samo dok ne nastupi pravno dejstvo načela pouzdanja u potpunost.¹²⁹

3.2 Uticaj načela upisa na načelo povjerenja i obrnuto

Pravno dejstvo načela pouzdanja i u istinitost i u potpunost je slično i nalazi svoju primjenu u razlici između vanknjižnog (stavrnog, istinitog) stanja nepokretnosti i onog (nepotpunog, neistinitog) upisanog u katastar nepokretnosti. U tom smislu, načelo pouzdanja i načelo upisa se međusobno dopunjuju i uslovljavaju. Tako pravno dejstvo načela pouzdanja nastupa nakon nenastupanja pravnog dejstva načela upisa. Pravno dejstvo načela upisa nastupiće kad su ispunjene sve zakonske materijalnopravne i procesnopravne pretpostavke za upis određenog prava u katastar nepokretnosti, što znači da je stvarno stanje nepokretnosti identično onom upisanom, kao i da je upisano pravo koje stvarno i postoji u korist sticaoca, sa odgovarajućim sadržajem, obimom i prvenstvenim redom.¹³⁰ Takvi će pravni učinci načela upisa nastupiti jedino ako su prilikom upisabile ispunjene sve pretpostavke za sticanje tog prava, kao i sve materijalne i procesne pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom. Pravni učinci načela upisa djelovaće sve dok se zemljišnoknjižno i vanknjižno stvarno stanje nekretnine podudaraju. Ako nisu ispunjene navedene zakonske pretpostavke, tj. razlikuje se zemljišnoknjižno od vanknjižnog činjeničnog i pravnog stanja jer je izvršen neistinit upis ili je nakon upisa došlo do promjene u odnosu na stvarno činjenično i pravno stanje, onda nastupa pravno dejstvo načela pouzdanja. Načelo pouzdanja pruža pravnu zaštitu savjesnom sticaocu tako što se već upisano pravo smatra mjerodavnim, bez obzira na to da li odgovara ili ne stvarnom činjeničnom i pravnom stanju nepokretnosti i upisanom prethodniku, pa će savjesni sticalac steći pravo na upisanoj nepokretnosti, odnosno od upisanog prethodnika iako se razlikuju od vanknjižnog stanja.¹³¹ Pravni učinci ovih načela međusobno se dopunjuju i uslovljeni su jedni drugima. Načelo upisa važno je stoga, za prosuđivanje pravnog statusa osobe u čiju je korist već proveden upis nekog knjižnog prava. Načelom povjerenja određuju se pravni učinci već provedenih upisa, u odnosu na treće osobe koja svoja prava izvode iz tih već ranije provedenih upisa, kad ti upisi nisu valjani ili potpuni. Tada je potrebno pravno

¹²⁸Medić D., *op. cit.*, str. 247.

¹²⁹Gavela N., *op. cit.*, str. 247.

¹³⁰Jotanović R., "Načelo povjerenja u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske", *Pravna riječ* 2014 godine, str 563.

¹³¹Josipović T., *op.cit.*, str. 134.; čl. 55 ZSP-a.

osigurati i zaštitu lica koja su pouzadjući se u zemljišne knjige, katastar nepokretnosti i njihovu publicitetnu funkciju poduzele neke pravne radnje radi sticanja prava na nekretninama. Sukob između stvarnog stanja, vanknjižnog pravnog stanja nekretnina i neistinitog ili nepotpunog zemljišnoknjižnog pravnog stanja rješava se tako da se kod sticanja u korist poštenih trećih osoba uvažava zemljišnoknjižno stanje premda je ono neistinito ili nepotpuno.¹³² Zaštitu savjesnih sticalaca daje se prednost pred zaštitom vanjknjižnih nosioca prava na nekretninama koji su propustili upisati svoja prava, odnosno pred zaštitom onih koji nisu zahtjevali sudsku zaštitu svojih prava povrijeđenih nevaljanom upisom.

3.3 Kada se sticalac može pozvati na svoju savjesnost?

Drugo je pitanje kada će se sticalac moći pozvati na svoju savjesnost. Pravna pretpostavka pouzdanja u istinitost i potpunost katastra nepokretnosti je oboriva. Ovo načelo neće proizvesti pravno dejstvo ukoliko je treće lice kao sticalac nesavjesno, tj. sticalac koji svoje pravo izvodi na osnovu pouzdanja u potpunost i istinitost mora biti savjestan (pošten, u dobroj vjeri). Stoga je u cilju obezbjeđenja potpunog pravnog dejstva načela pouzdanja neophodno odrediti pojam savjesnosti sticalaca, zatim na šta se ova savjesnost odnosi, da li je potrebno istraživati vanknjižno stanje i u kom trenutku savjesnost mora postojati.¹³³ U pravu Republike Srpske savjesnost sticalaca je definisana odredbama čl. 56/2 ZPKRS-a i čl. 55/2 ZSP-a kao postupanje u dobroj vjeri. Sticalac nije znao, niti je s obzirom na okolnosti imo dovoljno razloga da sumnja da zemljišnoknjižno stanje nije potpuno ili istinito. Zakon o stvarnim pravima sadži dvostruke odredbe o savjesnosti sticalaca, što se smatra suvišnim jer nije potrebno da u jednom pravnom poretku postoji više odredbi koje regulišu jedno isto pitanje.¹³⁴ Tako je savjesnost sticalaca regulisana u okviru načelne odredbe o pouzdanju u katastar nepokretnosti,¹³⁵ a zatim je u okviru pojedinačnih odredbi kojima se regulišu pouzdanje, regulisana i savjesnost sticalaca kod svakog od dva dejstva načela pouzdanja.¹³⁶ Kao što se pretpostavlja da postoje prava koja su upisana u katastar nepokretnosti, tako se pretpostavlja i da ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja nisu upisana i na ove pretpostavke se može pozvati samo savjestan sticalac koji je postupao s povjerenjem u katastar nepokretnosti, ne znajući da ono što je upisano nije potpuno ili je različito od

¹³²Josipović T., *op.cit.*, str. 134.

¹³³Povlakić M., *op. cit.*, str. 119; Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva na nekretnini na temelju pravnog posla", str. 118-122.

¹³⁴Povlakić M., *op. cit.*, str. 120-121.

¹³⁵Vidjeti: član 55/1 ZSP-a.

¹³⁶Vidjeti: član 56 ZSP-a i čl 56/2 ZPKRS.

vanknjižnog stanja (čl. 55 ZSP-a). Jedini izuzetak od prethodnog pravila jeste da se načelo pouzdanja ne odnosi na savjesnog sticaoca u pogledu sticanja onih prava, tereta ili ograničenja koja postoje na osnovu samog zakona i ne upisuju se u katastar nepokretnosti.¹³⁷ Savjesnost sticaoca se pretpostavlja, što znači da je na onome ko tvrdi suprotno i teret dokazivanja takve pravne činjenice. Trenutak u kome se prosuđuje savjesnost sticaoca je kako momenat zaključivanja pravnog posla, tako i momenat podnošenja zahtjeva za upis u katastar nepokretnosti, tj. za sve ovo vrijeme sticalac mora biti u dobroj vjeri. Nakon podnošenja zahtjeva za upis, a prije upisa, nesavjesnost sticaoca nije od uticaja na sticanje prava u skladu sa pravilom *Mala fides superveniens non nocet* (ne škodi nepoštenje ako se naknadno pojavi).¹³⁸ Step en pažnje koji se traži od sticaoca je obična (dužna) pažnja potrebna za takav način sticanja u pravnom prometu¹³⁹ i koje se očekuje od svakog razumnog čovjeka u takvim okolnostima.¹⁴⁰ Savjesnost sticaoca se pretpostavlja samo ako je u pravnom prometu ispoljio dužnu pažnju neophodnu za sticanje datog prava, a savjestan mora biti i kada zaključuje pravni posao koji predstavlja *iustus titulus* sticanja i kada zahtjeva upis prava u svoju korist. Postavlja se pitanje na šta se odnosi njegova dobra vjera budući da u pogledu zemljišnoknjižnog stanja, kao poseljedica djelovanja načela javnosti bez izuzetka, važi neoboriva pretpostavka da su svi bili upoznati sa njim. To znači da je sticalac obavezan istražiti samo zemljišnoknjižno stanje, jer za stanje u katastru nepokretnosti važi neoboriva pretpostavka da je svima poznato i da se niko ne može braniti da nije znao, niti je s obzirom na okolnosti mogao znati da je nešto upisano, odnosno da nije upisano. Smatra se da katastar nepokretnosti istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nepokretnosti.¹⁴¹ Sticalac nije u obavezi da istražuje vanknjižno stanje i u tom smislu ne može se vršiti procjena njegove savjesnosti.¹⁴² U tom smislu, postavlja se, dakle, pitanje da li je on znao za neslaganje zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja, odnosno da li mu je to neslaganje ostalo nepoznato jer u pravnom prometu nije postupao kao iole pažljiv čovjek. Međutim, sticalac neće biti savjestan ako je uz običnu pažnju mogao zanati za razliku između vanknjižnog i knjižnog stanja¹⁴³, tj.

¹³⁷Vidjeti: član 56/2 ZSP-a : "... osim ako zakonom nije drugačije određeno".

¹³⁸Vidjeti: član 53/4 ZSP-a : "*Sprovedena uknjižba djeluje od trenutka kada je sudu podnesen zahtjev za uknjižbu*".

¹³⁹Josipović T., *op.cit.*, str. 248.

¹⁴⁰Simoneti P.: "Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige po Nacrtu zakona o stvarnim pravnim pravima Federacije BiH i Republike Srpske", str.95, "Stjecanje prava vlasništva na nekretnini na temelju pravnog posla", str.119.

¹⁴¹Vidjeti: član 55 ZSP-a. , Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige po Nacrtu zakona o stvarnim pravnim pravima Federacije BiH i Republike Srpske", str.96.

¹⁴² Vidjeti: član 55 ZSP-a.

¹⁴³Josipović T., *op. cit.*, str. 248-249.

za savjesnost sticaoca nije nužno aktivno istraživanje vanknjižnog stanja,¹⁴⁴ ali ga samo saznanje da katastar nepokretnosti i faktičko stanje divergiraju čini nesavjesnim. Potrebno je da sticalac nije imao dobrog razloga posumnjati da nepokretnost pripada vanjknjižnom vlasniku. Ako je za neslaganje znao ili je ono očigledno za iole pažljivog čovjeka, ne može se govoriti o savjesnom sticaocu. Međutim, on ne mora da sprovodi posebno ispitivanje u pogledu pravnog stanja nepokretnosti, osim onog upisanog, da bi se mogao pouzdati u to što je upisano i da bi u slučaju spora bio zaštićen. Načelo pouzdanja zasniva se na pretpostavci da data evidencija nepokretnosti istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nepokretnosti, te zbog toga štiti savjesna lica na način da ne mogu imati negativnih posledica čak i kada se upisano stanje razlikuje od stvarnog. Smatramo da će ovakva praksa bitno da isčezne, sad kadaje normirana uloga notara koji će po potpisnom ugovoru isti prosljeđivati Upravi na postupanje. Time se riješava i prvenstvo ili prioritet kojim se uređuje pravno dejstvo upisa prema drugim upisima u pogledu iste nepokretnosti, zavisno od vremenskog redosljeda kojim su upisi sprovedeni.

3.4 Brisovna tužba

Novo zemljišnoknjižno pravo u Republici Srpskoj donijelo je pojačano dejstvo načela povjerenja u zemljišne knjige, katastar nepokretnosti.¹⁴⁵ U slučaju kada je prethodnikov upis neistinit ili nevaljan, tj. kada nije usklađeno zemljišnoknjižno i vanknjižno pravno i činjenično stanje nepokretnosti, potrebno je pružiti odgovarajuću pravnu zaštitu vanknjižnom titularu prava (bivšem zemljišnoknjižnom titularu) prije nego što nastupi pravno dejstvo načela pouzdanja, jer će se tada navedeni sukob zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja razriješiti u korist savjesnog sticaoca bez obzira na neistinit ili nevaljan upis i vanknjižni titular će definitivno izgubiti pravo koje je imao. U takvoj pravnoj ifaktičkoj situaciji prednost se daje savjesnom sticaocu ukoliko titular čije je pravo povrijeđeno neistinitim ili nevaljanim upisom ne zahtijeva zaštitu svog prava.¹⁴⁶ Tako da podnošenje zahtjeva praktično ima za posljedicu

¹⁴⁴Vidjeti: čl. 55/3 ZSP-a, "*Nedostatak dobre vjere ne može se prebaciti nikome iz razloga što nije istraživao vanknjižno stanje*".

¹⁴⁶Babić I., "Komentar zakona o stvarnim pravima Republike Srpske", Privredna štampa, Sarajevo, 2011. godina, str. 262.

odgađanje primjene načela pouzdanja, tj. zahtjevom se traži povrat u pređašnje stanje (uspostavljanje ranijeg svojinskopravnog odnosa). Titular čije je pravo povrijeđeno neistinitim i nevaljanim upisom od pravnog dejstva načela pouzdanja može se zaštititi podnošenjem tzv. brisovne tužbe i zabilježbom ove tužbe u registar. Brisovna tužba obezbjeđuje pravnu zaštitu samo u pogledu pravnog dejstva pouzdanja u istinitost, dok pravno dejstvo pouzdanja u potpunost nastupa odmah po izvršenom upisu u korist savjesnog sticaoca. Za opseg načela povjerenja od bitnog značaja je upravo definicija savjesnosti tog lica. U ovom slučaju, sticalac stiče pravo svojine na nekretnini odzemljišnoknjižnog vlasnika po samom zakonu. Takvo sticanje prava svojine ograničeno je raskidnim uslovom, jer lice koje je upisom prava svojine prodavca povrijeđeno u svom knjižnom pravu svojine može podnijeti tužbu za brisanje tog upisa po čl. 56/3 ZSP-a u roku od tri godine od kada je taj upis bio zatražen¹⁴⁷ odnosno u roku od 60 dana od proteka roka za žalbu protiv rješenja kojim je sud dozvolio neistinit upis¹⁴⁸.¹⁴⁹ Prema tome, rokovi prema licu koje je bilo uredno obaviješteno vežu se za rok za žalbu. Rokovi za podizanje brisovne tužbe teku od dana stupanja na snagu zakona.¹⁵⁰ Trogodišnji rok za podnošenje brisovne tužbe važi u slučaju kada se zahtijeva brisanje neistinito ili nevaljano izvršenog upisa prethodnika od koga savjesni sticalac stiče pravo. Početak računanja ovog roka je trenutak kada je podnesen zahtjev za upis prava prethodnika, a ne zahtjev za upis savjesnog sticaoca. Zabilježbom ove tužbe u katastru nepokretnosti, brisovna tužba obezbjeđuje pravnu zaštitu samo u pogledu pravnog dejstva pouzdanja u istinitost, dok pravno dejstvo pouzdanja u potpunost nastupa odmah po izvršenom upisu u korist savjesnog sticaoca. Ovim se, faktički, odlaže dejstvo pozitivnog pravca načela povjerenja.¹⁵¹ Tek istekom rokova sticatelj može biti siguran da je konačno stekao određeno pravo, koje mu više ne može biti osporeno. Potpuno pravno dejstvo načela pouzdanja će nastupiti samo ako se u roku ne podigne brisovna tužba, odnosno kada ona bude pravosnažno odbijena. Tek istekom trogodišnjeg roka nastupa fikcija apsolutne tačnosti

¹⁴⁷ Ovo podrazumijeva da lice o njemu nije bilo obaviješteno, nije eksplicitno navedeno u ZSP-u, ali proizilazi primjenom *argumentuma a contraria*.

¹⁴⁸ Član 56 st. 3 ZSP-a

¹⁴⁹ ZZK ne poznaje ovu tužbu i zbog šturog regulisanja u ZSP-u u primjeni ovog pravnog sredstva će sigurno biti određenih problema. Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine je tu tužbu regulisao (paragrafi 68–71). Vidi i Simonetti P., "Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige i učinci pravnog posla o otuđenju tuđe nekretnine", *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 22. br. 1/01, str. 297–299.

¹⁵⁰ Član 345 ZSP-a

¹⁵¹ To je preuzeto iz austrijskog zemljišnoknjižnog prava (v. par. 63 i 64 austrijskog Zakona o zemljišnim knjigama iz 1955. godine). Ovaj sistem zaštite povjerenja u istinitost u literaturi se naziva tzv. sistemom umjerene zaštite povjerenja. O tome: Josipović T., "Stjecanje stvarnih prava na nekretninama na temelju povjerenja u zemljišne knjige", *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98, str. 457.

katastra nepokretnosti¹⁵² i savjesni sticalac postaje titular prava (tzv. tabularni održaj). Brisovna tužba je sredstvo za zaštitu povrijeđenog knjižnog prava svojine nevaljanim upisom i ona odstupa od klasičnih petitornih tužbi.¹⁵³ Savjestan sticalac stiče pravo opterećeno onim pravima, teretima i ograničenjima koja su u času podnošenja zahtjeva za upis već bili upisani u zemljišnoj knjizi, katastru nepokretnosti ili je iz njih bilo uočljivo da je zatražen njihov upis. Upisom u zemljišnu knjigu, katastar nepokretnosti u odnosu na stvarna prava na nekretninama ostvaruje se jedno od osnovnih načela stvarnopravnog uređenja – načelo publiciteta.¹⁵⁴ U zemljišnoj knjizi, katastru nepokretnosti se publikuje sve što je bitno za određene nekretnine i one o tome pružaju vanjsku sliku. Njihova sadržina je dostupna svakome.¹⁵⁵ Upisom knjižnog prava u registar nastaje oboriva pretpostavka da je lice koje je upisano kao njegov nosilac zaista i njegov stvarni nosilac sa onim sadržajem i obimom koji je upisan. Zemljišna knjiga, katastar nepokretnosti ispunjava svoju funkciju u pravnom prometu samo ako stvara pretpostavku prava.¹⁵⁶ Međutim, slika o nekretninama može biti i pogrešna. Poznato je da je kod nas zemljišnoknjižno stanje nesređeno i da su zemljišne knjige često nepotpune i neistinite, te da ne prikazuju uvijek stvarno stanje u pogledu relevantnih činjenica. Moguće je dokazivati da je ovo stanje različito od vanknjižnog stanja nekretnine. Zbog toga je predviđeno čl. 345 i 346 ZSP-a¹⁵⁷ da vanknjižni nosioci stvarnih prava mogu u roku od tri godine pokrenuti postupak za upis stvarnih prava u pogledu nepokretnosti i svih promjena na njima. Istekom roka za brisovnu tužbu nastupa pravno dejstvo načela pouzdanja, što znači da je savjesni sticalac novi titular prava, tj. vanknjižno i knjižno stanje nepokretnosti i pravima na nepokretnostima se usklađuje. Vanknjižni titular ne bi imao više nikakav stvarnopravni zahtjev prema savjesnom sticaocu za zaštitu svog prava pa se u tom slučaju ne mogu primijeniti ni pravila iz čl. 508-515 ZOO-a koja se odnose na pravnu zaštitu od evikcije. Eventualno bi se mogao istaći neki obligacionopravni zahtjev prema pravnom prethodniku

¹⁵²Stanković O. i Orlić M., *op.cit.*, str. 358.

¹⁵³ O brisovnoj tužbi šire: Josipović T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb, 2001, str. 269–276.

¹⁵⁴Publiciranje stvarnih prava je pretpostavka za njihovo dokazivanje i zaštitu. Da bi djelovala apsolutno, prema svim trećim licima (*erga omnes*), stvarna prava moraju biti vanjski vidljiva. To ima posebno značenje za sigurnost pravnog prometa. Publicitet stvarnih prava na nekretninama ostvaruje se njihovim upisom u posebne javne registre (kod nas su to zemljišne knjige, gdje nije osnovan katastar nepokretnosti).

¹⁵⁵ Svako može tražiti da pogleda bilo koji zemljišnoknjižni uložak i zahtijevati da mu se on izda.

¹⁵⁶ Povlakić M., "Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH", *Pravni savjetnik*, br. 12/03, str. 48.

¹⁵⁷Rokovi za podnošenje brisovne tužbe teku od dana stupanja na snagu ZSP-a tako da se primjena načela pouzdanja odgađa za period od tri godine. Zakonodavac propisuje samo rokove za podnošenje brisovne tužbe ali ne daje njenu definiciju, već to čini pravna teorija i sudska praksa. "Brisovnom tužbom kao stvarnopravnom tužbom sui generis može se zahtijevati priznanje nevaljanosti ili neistinitosti već izvršenog upisa i uspostva ranijeg zemljišnoknjižnog stanja", vidjeti: Babić I.: "Komentar zakona o stvarnim pravima Federacije BiH", Privredna štampa, Sarajevo, 2014. godine, str. 288., slično čl. 129 Zakona o zemljišnim knjigama R. Hrvatske, *Narodne novine*, br: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13).

koji je raspolagao zemljišnoknjižnim pravom upisanim na njegovo ime iako nije bio njegov titular (npr. tužba za pravno neosnovano obogaćenje). Tužilac (aktivno legitimisano lice) kod brisovne tužbe je bivši titular zemljišnoknjižnog prava čije je pravo izbrisano iz katastra nepokretnosti zbog neistinitog ili nevaljanog upisa u korist drugog lica, kao i njegov univerzalni sukcesor. Tuženi (pasivno legitimisano) je lice u čiju korist je izvršen neistinit ili nevaljani upis, a to može biti neposredno upisani prethodnik ili treće lice u čiju korist je neposredno upisani prethodnik raspolagao neistinito ili nevaljano upisanim pravom, tj. radi se o (ne)savjesnom sticaocu kao singularnom sukcesoru koga tužilac mora obuhvatiti zajedno sa neposrednim sticaocem (jedinstveni suparničari). Tužbenim zahtjevom se traži od suda da naloži brisanje neistinitog ili nevaljanog upisa i uspostavljanje ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Tužilac mora dokazati da je bio upisan kao titular prava prije nego što je izvršen neistinit ili nevaljan upis. Od brisovne tužbe i njenog dejstva na načelo pouzdanja treba razlikovati tužbu koja se može podnijeti i u svakom drugom slučaju, ako je u korist nekog lica izvršen neistinit ili nevaljan upis. Takvo lice (savjesni sticalac) ne izvodi svoje pravo od neistinito ili nevaljano upisanog prethodnika, već je on sam neistiniti titular koji je stekao pravo nevaljanim upisom pa ga ne štiti načelo pouzdanja.¹⁵⁸ U ovom slučaju, tužba koja se podnosi može biti vezana za rok ako je u pitanju utvrđivanje rušljivosti pravnog posla (čl. 111,112,117 ZOO-a), odnosno nije vezana za rok ako se odnosi na utvrđivanje ništavosti pravnog posla (čl. 103. i 110. ZOO-a). Mogućnost podnošenja ove tužbe prestaje samo kad nastupe činjenice na osnovu kojih bi povrijeđeno zemljišnoknjižno pravo svakako trebalo prestati usljed ispunjena zakonskih pretpostavki (npr. sticanja svojine održajem).¹⁵⁹ *Savjesni sticalac u roku od tri godine, dok ne nastupi pravno dejstvo načela pouzdanja, može nepokretnost otuđiti drugom savjesnom licu pa se smatra da ovakav poredak ne doprinosi pravnoj sigurnosti, te je kao takav neprihvatljiv.*¹⁶⁰ *Tužilac koji je o neistinitom prethodnikovom upisu bio uredno obaviješten (dostavljeno mu je rješenje o upisu) i koji u roku za žalbu¹⁶¹ zatraži zabilježbu da je upis sporan (zabilježba spora) može najkasnije u roku od 60 dana od isteka roka za žalbu, podnijeti brisovnu tužbu protiv prethodnika ili savjesnog sticaoca.*¹⁶² *Ukoliko tužilac nije uredno obaviješten o neistinitom prethodnikovom upisu, ima rok od tri godine za podnošenje brisovne tužbe. Ako je savjesni sticalac zahtijevao upis u roku*

¹⁵⁸Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva na nekretnini na temelju pravnog posla", str. 123.

¹⁵⁹ZSP reguliše prestanak pojedinih stvarnih prava na nepokretnostima odricanjem, istekom roka ili ispunjenja raskidnog uslova, neizvršenjem itd. , ali ta stvarna prava ne prestaju nastupanjem ovih okolnosti, već tek brisanjem iz katastra nepokretnosti.

¹⁶⁰Babić I., *op. cit.*, str. 263.

¹⁶¹Prema čl. 136 ZPKRS, a to je rok od osam dana.

¹⁶²Vidjeti čl. 56/3 ZSP-a.

*kraćem od tri godine od dana upisa prava prethodnika, onda je pravno dejstvo načela pouzdanja odgođeno za onoliko vremena koliko je potrebno da proteknu tri godine od upisa prava prethodnika.*¹⁶³ *Istekom roka od tri godine, računajući od trenutka upisa prava prethodnika, pravno dejstvo načela pouzdanja će nastupiti odmah od trenutka upisa savjesnog sticaoca (ex tunc) i rok koji je određen za urednog obavještenog titulara više ne važi, što je karakteristično za odnos subjektivnog i objektivnog roka. Sa navedenim rokovima za podnošenje brisovne tužbe iz čl. 56/3 ZSP-a u suprotnosti su rokovi određeni u čl. 56/4 ovog zakona.*¹⁶⁴ *Tu je regulisano da se brisovna tužba može u rokovima u kojima se može osporiti pravni osnov upisa, što znači da bi tužilac i tuženi (upisano lice) morali biti u neposrednom pravnom odnosu.*¹⁶⁵ *Podnosi se radi osporavanja pravnog osnova upisa, protiv nesavjesnog sticaoca.*"¹⁶⁶ Čl. 56/3 ZSP-a je obrisan u ZSP-u Federacije BiH. Zakon o stvarnim pravima reguliše još rok koji po sličnosti naziva i vremenu trajanja asocira na rokove određene za brisovnu tužbu kod višestrukog otuđenja nepokretnosti. Pravo svojine stiče savjesno lice koje je prvo podnijelo zahtjev za upis u katastar nepokretnosti po čl. 57 ZSP-a , a ako je nasavjesno lice izvršilo upis, savjesna lica imaju pravo da u roku od tri godine podnesu tužbu za brisanje i upis prava svojine u svoju korist. Počl. 89 ZPKRS treća lica koja smatraju da su izvršenim upisom prava na nepokretnostima u katastaru nepokretnosti povrijeđena njihova prava, mogu tužbom kod nadležnog suda osporavti izvršeni upis u roku od tri godine od dana stupanja na snagu katastra nepokretnosti. Ovo pravo pripada licu koje je propustilo rok od 30 dana ako je u postupku izlaganja sporno pravo svojine ili drugo pravo na nepokretnostima čije je rješavanje u stvarnoj nadležnosti sudova (parnični, vanparnični).

4. Načelo legaliteta

Smisao načela zakonitosti, bez obzira o kojoj vrsti evidencije se radi, je u obavezi nadležnog organa da po službenoj dužnosti ispita ispunjenost zakonom propisanih uslova za upis u dati registar. U zemljišnoknjižnom sistemu evidencije nepokretnosti uobičajeno je propisivanje šta je to što zemljišnoknjižni sud mora ispitati i utvrditi rješavajući po zahtjevu

¹⁶³Josipović T., *op.cit.* , str. 245-246.

¹⁶⁴Babić I., *op. cit.*, str. 263.

¹⁶⁵Povlakić M., *op. cit.*, str. 122.

¹⁶⁶Citat : Jotanović R."Načelo povjerenja u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske",*Pravna riječ* 2014 godine, vidjeti i Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige po Nacrtu zakona o stvarnim pravnim prailima Federacije BiH i Republike Srpske", str.99.

za upis.¹⁶⁷ Sud po službenoj dužnosti pazi na ništavost ugovora. Stoga će odbaciti molbu za uknjižbu koja počiva na ništavnom ugovoru.¹⁶⁸ Postoje dvije vrste uslova koje ispituje zemljišno-knjižni sud: formalni uslovi predviđeni pravnim pravilima zemljišno-knjižnog prava i materijalnopравни uslovi predviđeni u pojedinim pozitivnim propisima.¹⁶⁹

Načelo legaliteta ili zakonitosti određuje da je nadležni organ uprave koji vodi javne evidencije obavezan prilikom odlučivanja o prijedlogu za upis ispitati po službenoj dužnosti (*ex officio*) da li su ispunjeni zakonom propisani uslovi za upis.¹⁷⁰ Organ uprave prvenstveno vrši ocjenu formalnopravnih uslova za upis i ne ulazi u ocjenu punovažnosti pravnog posla kao pravnog osnova za upis. Upis proizvodi pravno dejstvo samo ako je zasnovan na punovažnom ugovoru (kauzalnost upisa), tj. ne radi se o apstraktnom pravnom poslu, nezavisnom od obligacionopravnog ugovora na kojem se zasniva.¹⁷¹ Nije dozvoljen upis u slučaju kada bi se takvim upisom izvršila povreda prinudnih propisa (čl. 107 ZPKRS). Detaljno su regulisane opšte pretpostavke za upis stvarnih prava, predbilježbe i zabilježbe (upisana nepokretnost, upisani prethodnik, postojanje odgovarajuće isprave za upis, ispunjenost uslova za traženu vrstu upisa). Upis se vrši po skraćenom postupku na osnovu priloženih isprava, bez rasprave.¹⁷² U slučaju da se na osnovu priloženih isprava ne može odlučiti o zahtjevu, može se sprovesti ispitni postupak (saslušanje stranaka, uviđaj, vještačenje i dr.). Ako zahtjev za upis u katastar nepokretnosti nije uredan ili nisu priloženi svi potrebni dokazi, zaključkom se nalaže da se otklone nedostaci, a ako se ne postupi tako, zahtjev će biti odbačen. Kada su ispunjeni svi propisani uslovi za upis, donosi se rješenje o upisu, protiv kojeg je dozvoljena žalba organu uprave.¹⁷³

¹⁶⁷ 104 Zakon o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije glasi: „(1) Zemljišnoknjižni sud tačno će ispitati molbu i njene priloge, a zemljišnoknjižni upis može dozvoliti samo onda: 1) kad iz zemljišne knjige u pogledu zemljišta ili prava ne proizilazi nikakva zapreka zahtjevanom upisu; 2) kad nema osnovane sumnje o tome da li su učesnici, kojih se upis tiče, sposobni raspolagati predmetom, na koji se upis odnosi, ili o tome da li su molioči ovlašteni podnijeti molbu; 3) kad je traženje osnovano sadržinom podnesenih isprava; 4) kad isprave imaju onaj oblik, koji se zahtjeva za dozvolu uknjižbe, predbilježbe ili zabilježbe. (2) Kod zemljišnoknjižnih upisa, koje dozvoljava drugi koji sud a ne zemljišnoknjižni sud, ograničiće se zemljišnoknjižni sud na odlučivanje o tome, da li je upis dopušten s obzirom na stanje zemljišne knjige, a u pogledu ostalih uslova odlučivanje pripada onom sudu, koji upis dozvoljava”. Uporediti sa odredbom 94 Zakona o zemljišnim knjigama Austrije, čl. 108 Zakona o zemljišnim knjigama Hrvatske, čl. 146, 148–149 Zakona o zemljišnim knjigama Slovenije.

¹⁶⁸ Stamenković D., *Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti*, Beograd, 1993., str. 71.

¹⁶⁹ Stanković O. i Orlić M., *op. cit.*, str. 340-341.

¹⁷⁰ Član 57. ZPKRS.

¹⁷¹ Stanković O i Orlić M., *op.cit.*, str.347.

¹⁷² Član 128/1 ZPKRS.

¹⁷³ Član 134 i 136 ZPKRS.

5. Načelo prvenstva

Međusobno pravno dejstvo više upisa u pogledu iste nepokretnosti – načelo prvenstva ili prioriteta uređuje pravno dejstvo upisa prema drugim upisima u pogledu iste nepokretnosti, zavisno od vremenskog redoslijeda kojim su upisi sprovedeni.¹⁷⁴ Smisao utvrđivanja redoslijeda upisa pojedinih prava na nepokretnostima je u tome što se na taj način utvrđuje redoslijed njihovog sticanja i ostvarivanja. To je sasvim logično budući da se, u skladu sa načelom upisa, prava na nepokretnostima stiču, prenose, ograničavaju i prestaju upisom u odgovarajući javni registar. Stoga je potrebno utvrditi koje pravo je prije upisano da bi se znalo koje je prije nastalo. Kada je riječ o pravu svojine, bitan je vremenski redoslijed jer se time određuje ko će biti upisan kao nosilac prava. Ranije upisano pravo ostvarivaće se kao da prava koja su upisana poslije njega ni ne postoje. Kako na jednoj stvari može postojati samo jedno pravo svojine (bez obzira da li se radi o isključivoj svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini), značaj ovog načela naročito dolazi do izražaja kod ograničenih stvarnih prava (stvarna prava na tuđim stvarima) budući da se ona mogu rangirati jer mogu istovremeno postojati na jednoj stvari. Kod ograničenih stvarnih prava (hipoteke, stvarnih i ličnih službenosti, realnih tereta) taj prioritet u vremenu ne samo da određuje kada je pravo nastalo već i redoslijed u njihovom ostvarivanju. Po nekim autorima, načelo prvenstva je najznačajnije kod hipoteke jer upisom hipoteke, hipotekarni povjerilac stiče prvenstvo u odnosu na potraživanje običnih povjerilaca – što je posljedica prvenstva koje stvarna prava imaju u konkurenciji sa obligacionim pravima, ali i u odnosu na hipotekarne povjerioce čije pravo je kasnije nastalo, tj. upisano što je posljedica rangiranja istovrsnih stvarnih prava na jednoj stvari prema momentu njihovog nastanka.¹⁷⁵ Relevantan momenat¹⁷⁶ za sticanje prava na nepokretnostima je onaj kada je nadležnom organu podnijet zahtjev za upis, a ne momenat kada je upis zaista i sproveden.¹⁷⁷ Stoga se i osnovanost zahtjevanog upisa procjenjuje prema stanju registra nepokretnosti u momentu kada je zahtjev primljen. Prvo će se uzeti u postupak zahtjev koji je prvi primljen kod uprave. Kasniji zahtjevi uzimaju u postupak tek pošto raniji zahtjev bude konačno riješen. Ako su zahtjevi podnijeti istog dana, vrijeme prijema se određuje astronomskim računanjem vremena, odnosno prema času i minutu prijema.

¹⁷⁴Cvetić R., *op.cit.*, str 132-133.

¹⁷⁵ Kovačević Kuštrimović R. i Lazić M., *Stvarno pravo*, str. 467. O nemogućnosti rangiranja prava svojine vidjeti: Lazić M., "Rang stvarnih prava", *Pravni život*, br. 10/2002, str. 73, a o rangiranju hipoteke: Lazić M., "Prava realnog obezbjeđenja", Niš, 2009, str. 128–129.

¹⁷⁶ Koristi se reč momenat, a ne vrijeme da bi se istaklo da se radi o astronomskom računanju vremena.

¹⁷⁷ Stanković O. i Orlić M., *op.cit.*, str. 3. 141-343.; Josipović T., *op.cit.*, str. 138-140.

Mjesto koje upisano pravo ima u prvenstvenom redu je promjenljivo. Kad se izbrše upisno pravo na ranijem mjestu u prvenstvenom redu, upisana prava na kasnijim mjestima u prvenstvenom redu pomiču se unaprijed (načelo pomjeranja prvenstvenog reda klizni rang). Upisana prava mogu i mijenjati svoja mjesta u prvenstvenom redu i na temelju dobrovoljnih raspolaganja njihovih nosioca.¹⁷⁸

5.1 Više istovremeno primljenih zahtjeva za upis

Upis u katastar nepokretnosti i utvrđivanje reda prvenstva prava vrši se prema vremenskom redosljedu podnošenja zahtjeva za upis¹⁷⁹ (*prior tempore potior iure*). Izostalo je, inače u zemljišnoknjižnom sistemu, tradicionalno prihvaćeno, pravilo o tome da u slučaju kada je više zahtjeva primljeno istovremeno, red prvenstva je jednak.¹⁸⁰ Koliki je značaj pravilnog i tačnog utvrđenja reda prvenstva kod zemljišnoknjižnih prava vidi se kroz stalnu intenciju zakonodavstva na unapređenju kroz uključivanje notara. Upis prava u katastar nepokretnosti vrši se prema vremenskom redosljedu podnošenja zahtjeva za upis. Pravno dejstvo upisa prema trećim licima počinje od trenutka podnošenja zahtjeva za upis organu Uprave. Organ Uprave upisuje broj zahtjeva i vrijeme podnošenja zahtjeva u list nepokretnosti odmah nakon prijema zahtjeva za upis. Uspostavljanjem prvenstvenog reda zahtjeva za uknjižbu ili predbilježbu mogu se zamijeniti mjesta koja prvenstveno imaju ti zahtjevi.¹⁸¹ Da bi se spriječila bilo kakva povreda prvenstvenog reda, upisuje se godina, mjesec, dan, čas i minut prijema zahtjeva za upis i istovremeno na nepokretnosti na koju se odnosi zahtjev upisuje zabilježbu vremena prijema i broj zahtjeva. U slučaju da je podnijeto više zahtjeva za upis na istoj nepokretnosti, prvo će se uzeti u postupak zahtjev koji je prvi primljen. Po redosljedu prijema, kasniji zahtjevi se uzimaju u postupak tek pošto raniji zahtjev bude konačno riješen.¹⁸² Postavlja se pitanje zašto je izostalo pravilo o jednakom redu prvenstva zahtjeva za upis prava na istoj nepokretnosti koji su primljeni istovremeno, odnosno da li astronomsko računanje vremena eliminiše takvu mogućnost? Smatramo da je pravilo potrebno i da je pogrešno protumačeno da se to pitanje uspješno rješava astronomskim računanjem vremena, odnosno zavođenjem zahtjeva po datumu, ali i času i minutu podnošenja. Šta, na primjer, ako su zahtjevi za upis prava na istoj nepokretnosti stigli poštom?

¹⁷⁸Josipović T., *op. cit.*, str. 138-140.

¹⁷⁹Vidjeti član 58 ZPKRS

¹⁸⁰ Uporediti sa 879 Nemačkog građanskog zakonika, 17 nemačkog Zakona o zemljišnim knjigama, 29 austrijskog Zakona o zemljišnim knjigama, čl. 45 hrvatskog Zakona o zemljišnim knjigama, čl. 10 i 122 slovenačkog Zakona o zemljišnim knjigama.

¹⁸¹Član 58. ZPKRS.

¹⁸²Član 137 -139. ZPKRS. "Do pravosnažnosti rješenja u prvom stepenu neće se odlučivati po novom zahtjevu za upis na istoj nepokretnosti".

Čak i kada je u pitanju preporučena pošiljka, što će po pravilu biti slučaj, ključni momenat je onaj kada su zahtjevi stigli nadležnom organu, a ne kada su predati pošti. Može se desiti da ih poštar uruči istovremeno, pa se postavlja pitanje kojem od prispjelih zahtjeva i zašto dati prioritet. Ako stigne više zahtjeva za upis prava na istoj nekretnini koji međusobno konkurišu, ali se ne isključuju (npr. više prijedloga za upis hipoteke na istoj nekretnini) dopustiće se svi upisi, a sva upisana prava imaće isti red prvenstva što će se uz svaki upis posebno naznačiti. Kad pristigne više zahtjeva za upis koji se međusobno isključuju (npr. dva prijedloga za upis vlasništva iste nepokretnosti u korist dvije različite osobe) a svi ispunjavaju pretpostavke za upis, sve će dopustiti i provesti, te upozoriti podnosiocima zahtjeva da u parnici riješe kome pravo pripada.¹⁸³

5.2 Višestruko ugovranje otuđenja

Zbog neažurnosti zemljišnih knjiga u praksi se relativno često dešavalo višestruko otuđenje nekretnina. Sa početkom rada notara ovi slučajevi se rjeđe pojavljuju, jer notari odgovaraju za sigurnost transakcije. Razvila se bogata praksa sudova,¹⁸⁴ koja je svoju potvrdu našla u Zaključku broj 3 sa savjetovanja građanskih i građansko-privrednih odjeljenja Saveznog suda, vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina i Vrhovnog vojnog suda, održanom u Beogradu 28. i 29.5.1986. godine. Prema tom zaključku, kada je više lica zaključilo posebne pravne poslove radi sticanja prava svojine na istu nepokretnost, o jačem pravu sud odlučuje primjenom načela morala socijalističkog samoupravnog društva, savjesnosti i poštenja i načela zabrane zloupotrebe prava. Kada su svi kupci savjesni, a ni jednom od njih nepokretnost nije predata u državinu niti je neko od njih ishodio upis prava svojine u zemljišnu, odnosno drugu javnu knjigu, jači pravni osnov ima raniji kupac. Ako su svi kupci savjesni, jaču pravnu osnovu ima kupac koji je ishodio upis u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu, a ako ni jedan od njih to nije ishodio, jači je u pravu kupac kome je nepokretnost predata u državinu. Raniji savjesni kupac ima jaču pravnu osnovu u odnosu na kasnijeg nesavjesnog kupca. Ovo je i u slučaju kad je prodavac nepokretnost predao u državinu kasnijem nesavjesnom kupcu ili je nesavjesni kupac ishodio upis u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu. U sporu radi utvrđivanja jačeg pravnog osnova pasivno su

¹⁸³Cvetić R., *op. cit.*, str. 134-138.

¹⁸⁴Petrović D., „Dvostruka prodaja iste nepokretnosti“, *Pravni život*, br. 11-12/91, str. 1419-1423; Simonetti, P. „Višestruko ugovranje otuđenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 22, br. 1/01, str. 73-75; Mulabdić S., „Višestruko ugovranje otuđenja nekretnine“, *ZIPS*, br. 1145/08, male stranice, str. 1-29

legitimisani prodavac i ostali kupci iste nepokretnosti kao jedinstveni suparničari.¹⁸⁵ Iz toga je vidljivo da je savjesnost imala prioritet u odnosu na načelo upisa, a za savjesnost se tražilo i istraživanje vanknjižnog stanja.¹⁸⁶ Moglo bi se smatrati da je Zaključak na sljedeći način rangirao relevantne činjenice: savjesnost, državina, prethodno zaključeni ugovor, upis u javnu knjigu. To govori o tome koji značaj se davao tom upisu,¹⁸⁷ što je uzrokovano neažurnošću javnih knjiga za evidenciju nekretnina koje nisu odražavale pravo stanje. Zakon o stvarnim pravima propisuje da će u slučaju kada je više lica zaključilo sa vlasnikom pravne poslove radi sticanja svojine iste nepokretnosti, svojinu steći ono lice koje je kao savjesno prvo podnijelo zahtjev za upis, ako su ispunjene i ostale pretpostavke za sticanje svojine.¹⁸⁸ Dakle, iz toga je vidljivo da je za razrješenje ove situacije bitna savjesnost onog lica koje je prvo podnijelo zahtjev za upis. To je u saglasnosti sa načelom prvenstva i načelom javnog povjerenja koja proklamuje zemljišnoknjižno pravo. Propisano je da savjesnost mora postojati u trenutku podnošenja zahtjeva za upis. Međutim, nema sumnje da je ona bitna i u momentu zaključenja pravnog posla,¹⁸⁹ jer ako neko lice tada nije bilo savjesno, teško je pretpostaviti da bi to moglo postati naknadno. Zakon o obligacionim odnosima bivše SFRJ (ZOO),¹⁹⁰ koji se još primjenjuje u Republici Srpskoj, nalaže učesnicima u pravnom prometu da se pridržavaju načela savjesnosti i poštenja i pri zasnivanju obligacionih odnosa i prilikom ostvarivanja prava i obaveza iz tihodnosa.¹⁹¹ To načelo se odnosi na sve pravne poslove kojima se zasnivaju obligacioni odnosi, pa i na pravne poslove kojima se zasniva obaveza prenosa prava svojine na nekretninama.¹⁹² Ako je jedno od više lica koja su sa vlasnikom zaključila pravni posao radi sticanja svojine iste nepokretnosti podnijelo zahtjev za upis u zemljišnu knjigu, odnosno izvršilo upis u svoju korist i pri tome bilo nesavjesno, savjesna lica imaju pravo da u roku od tri godine od izvršenog upisa podnesu tužbu za brisanje i uknjižbu prava svojine u

¹⁸⁵ Bilten Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine, br. 3/86, str. 47.

¹⁸⁶ Simonetti P., *Rasprave iz stvarnog prava*, Rijeka, 2001, str. 88–98.

¹⁸⁷ Povlakić M., “Uloga savjesnosti kod višestrukog otuđenja iste nepokretnosti i predstojeća reforma zemljišnoknjižnog prava”, *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu*, XLII 1999, Sarajevo, 2000, str. 262.

¹⁸⁸ Član 57 st. 1 ZSP-a.

¹⁸⁹ Zaštita povjerenja u zemljišne knjige zahtijeva savjesnost kako u trenutku zaključenja pravnog posla, tako i u trenutku podnošenja zahtjeva za upis (član 55 st. 2 ZSP-a).

¹⁹⁰ *Službeni list SFRJ* br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89; *Službeni glasnik RS* br. 17/93.

¹⁹¹ Član 12 ZOO-a. O načelu savjesnosti i poštenja v. Antić O., “Savesnost i poštenje u obligacionom pravu”, *Pravni život*, br. 10/03, str. 567–583; Baretić M., “Načelo savjesnosti i poštenja u obveznom pravu”, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 24, br. 1/03, str. 571–615; Galev G., “Načelo savjesnosti i poštenja”, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, supplement, br. 3/03, str. 223–236. O odnosu ustanove višestrukog ugovaranja otuđenja nekretnine prema načelu savjesnosti i poštenja v. Simonetti P., “Višestruko ugovaranje otuđenja po Nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske”, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse” Mostar, 2005, str. 35.

¹⁹² Belanić L., Višestruko otuđenje nekretnina, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse,” Mostar, 2004, str. 370.

svoju korist, kao i da izvrše zabilježbu spora.¹⁹³ Ovo je slučaj kada je nesavjesno lice zatražilo upis u zemljišnu knjigu ili ga već ishodilo, a postoje savjesni sticaoci (jedan ili više) koji nisu upisani u zemljišnu knjigu. Njima stoji na raspolaganju tužba za brisanje i uknjižbu prava svojine u svoju korist u roku od tri godine od izvršenog upisa. Istovremeno, oni imaju pravo da izvrše i zabilježbu spora, radi zaštite od trećih savjesnih lica koja eventualno mogu steći pravo od nesavjesnog upisanog sticaoca. Ta tužba se razlikuje od brisovne tužbe, jer se ne radi o situaciji da je nečije upisano zemljišnoknjižno pravo povrijeđeno. Zakonodavac propisuje i da je u pravu jače ono lice koje je prije zaključilo pravni posao, a da je najjače ono koje je uvedeno u samostalnu državinu nepokretnosti.¹⁹⁴ Ovo bi se moglo shvatiti kao regulisanje odnosa između više savjesnih sticaoca. Ali, ono može da dođe u obzir samo ako niko od savjesnih lica nije zatražio upis u zemljišnu knjigu, jer ukoliko takav slučaj postoji, to normiranje nije ni potrebno. Ako određeno lice ima prednost na osnovu državine nepokretnosti, ono bi imalo obavezu da istražuje vanknjižno stanje, što nije intencija zakonodavca. U pogledu ovog dijela može se opravdano postaviti pitanje njegove svrsishodnosti.

6. Načelo određenosti

Načelo određenosti (specijaliteta) zahtjeva da svaki upis bude samostalna i potpuno određena cjelina, odnosno da sadržaj upisa bude potpuno određen. Upisi moraju biti tačno i nedvosmisleno određeni u odnosu na nekretnine koje u katastru nepokretnosi moraju biti opisane. Upisi moraju biti jasno određeni i s obzirom na vrstu upisa, prava koje se upisuju i njihovi bitni sadržaji te subjekta knjižnih prava. Posebno je važno da upisi budu tačno vremenski određeni, jer je tačno označavanje tih podataka važno za utvrđivanje prvenstvenog reda upisanih knjižnih prava. Svaki upis mora sadržavati i tačno određene isprave na osnovu kojih je proveden. Ostvarivanju načela određenosti doprinosi niz pravila zemljišnoknjižnog prava o sadržaju prijedloga i isprava na osnovu kojih se zahtjeva upis, rješenja kojim je odlučeno o upisu, o provedbi upisa i ispravljanju podataka. Radi ostvarivanja tog načela svaka se pojedninačna nekretnina, upisuje u dio koji se odnosi na tu nekretninu. Svako sticanje, prenošenje, ograničenje ili gubitak prava provodi se zasebnim upisom.

¹⁹³ Član 57 st. 2 ZSP-a.

¹⁹⁴ Član 57 st. 3 ZSP-a.

IV DIO – VRSTE UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI

1. Prava koja se mogu upisati

Upis u katastar nepokrenosti više nije trojak kao u zemljišnim knjigama, već postoje vrste upisa:

- 1) upis nepokretnosti;
- 2) upis stvarnih prava;
- 3) upis određenih obligacionih prava, u skladu sa članom 62. stav 3. ovog zakona¹⁹⁵,
- 4) predbilježba i
- 5) zabilježba.

Na ovaj način želi se istaći da katastar nepokretnosti predstavlja kvalitativno novu evidenciju nepokretnosti, a ne samo mehanički spoj zemljišnih knjiga i katastra zemljišta na način da se katastru zemljišta pridoda i funkcija zemljišnih knjiga (pravna evidencija nepokretnosti).¹⁹⁶ U pogledu vrste upisa došlo je do promjene u odnosu na raniji zemljišnoknjižni sistem, koji je bio trodioban: uknjižba, predbilježba i zabilježba. Međutim, i dalje se radi o istom upisu kao načinu sticanja *modus acquirendi* prvenstveno stvarnih prava na osnovu pravnog posla, ali i načinu publikovanja prava. Upis u katastar nepokretnosti vrši se na osnovu valjane isprave koja je po sadržini i formi sačinjena u skladu sa zakonom i kao takva podobna je za upis i koja sadrži izjavu o dozvoli upisa (*clausula intabulandi*), koja nije uslovljena niti oročena. Bez obzira na izvršene izmjene u navedenom smislu, može se i dalje tvrditi da upis u katastar nepokretnosti, bar kada se radi o upisu stvarnih prava, predstavlja način njihovog sticanja kada je pravni osnov pravni posao, te da predstavlja način publikovanja i pretpostavku raspolaganja upisanim pravom, čak i kada je pravo stečeno originarnim putem, odnosno po osnovu zakona.¹⁹⁷ Opšti uslovi za upis stvarnih prava, predbilježbe i zabilježbe u katastar nepokretnosti su postojanje: upisane nepokretnosti, upisanog prethodnika i isprave za upis. Pored toga, treba istaći da u našem pravnom sistemu upis stvarnih prava u javni registar nepokretnosti predstavlja sredstvo činjenja vidljivim tih stvarnih prava za treća lica u onom smislu kao što je to državina u

¹⁹⁵ Član 90. ZPKRS.

¹⁹⁶ Cvetić R., *op.cit.* str 144, Jotanović R., *op. cit.*, str. 427.

¹⁹⁷ Više o značaju i pravnom dejstvu upisa videti u: Radenka Cvetić, *op. cit.*, str. 112- 117 (Načelo upisa), i u: Tatjana Josipović, *op. cit.*, str. 317-328.

pogledu pokretnih stvari. U ZPKRS¹⁹⁸ određeno je i kada se neće dozvoliti upis u katastar nepokretnosti: kada je zakonom, odlukom suda ili drugog nadležnog organa, određena zabrana upisa na određenoj nepokretnosti i u slučaju kada bi se takvim upisom izvršila povreda prinudnih propisa.

Na nepokretnostima se upisuju osim prava svojine: založno pravo, stvarne služnosti, plodouživanje, realni tereti, pravo građenja, koncesije i pravo zakupa zaključeno na period ne kraći od pet godina.¹⁹⁹ Pravo svojine upisuje se u korist imalaca prava na cijeloj nepokretnosti. Pravo susvojine upisuje se u korist imalaca prava po određenim udjelima u odnosu na cijelu nepokretnost. Pravo zajedničke svojine na nepokretnosti upisuje se na ime svih imalaca prava svojine, kada udio u ispravi za upis nije određen. Zajednička svojina je pravo svojine više lica na nepodeijeljenoj stvari kada su njihovi udjeli određivi ali nisu unapred određeni.²⁰⁰ Iz ovakvog određenja zajedničke svojine proističu dvije suštinske razlike ovog prava u odnosu na susvojinu. Prije svega, udjeli titulara zajedničke svojine određivi su, ali nisu određeni, a praktična pravna posljedica te činjenice je da je nemogućnost raspolaganja udjelom prije diobe zajedničke svojine. Pojedini zajedničar može raspolagati sa stvari samo na osnovu ovlašćenja koje su mu za to dali svi ostali zajedničari.²⁰¹ Pored toga, zajednička svojina može postojati kao pravo samo onih lica koja su zakonom izričito određena kao mogući zajedničari, a to su u našem pravnom sistemu supružnici, vanbračni partneri, članovi porodične zajednice i sunasljednici.²⁰² Iz toga proizilazi da je zakonom tačno definisano ko su titulari zajedničke svojine i samo njihovo pravo na nepokretnosti kao takvo može biti upisano u javni registar, tj. katastar nepokretnosti.²⁰³ Prema tome, ako je u ispravi za upis određeno više titulara prava svojine ne može se izvršiti upis zajedničke svojine na ime svih njih zbog činjenice da u ispravi za upis nije određen udio, nego samo ako se radi o nekom od slučaja zajedničke

¹⁹⁸ Član 107. ZPKRS.

¹⁹⁹ Član 93. ZPKRS vidjeti: Stanković O. i Orlić M., *op. cit.*, str.343-346.

²⁰⁰ Odredba čl. 43 ZSP-a.

²⁰¹ Član 47. ZSP-a-Upravljanje i raspolaganje stvarima na kojima postoji zajednička svojina vrši se zajednički i sporazumno.

²⁰² Uočljivo je postojanje ličnih odnosa između titulara zajedničke svojine, što znači da se ne radi o čisto imovinskoj zajednici kao u slučaju susvojine. Postoje i određeni slučajevi zajedničke svojine kao akcesornog prava: etažnih vlasnika na zajedničkim djelovima zgrade i susjeda na svemu što se nalazi na međi. O slučajevima zajedničke svojine videti više u: Stanković O., Orlić M., *op.cit.*, str.161-173 i Kovačević Kuštrimović R., Lazić M., *op.cit.*, str. 221-226.

²⁰³ Vidjeti čl. 271. Porodičnog zakona Republike Srpske ("*Službeni glasnik Repbulike Srpske*" br: 54/02, 41/08, 63/14), Josipović T., *op.cit.*, str. 156.

svojine koji je zakonom predviđen.²⁰⁴ Ako to nije slučaj, treba izvršiti upis prava susvojine sa jednakim suvlasničkim udjelima²⁰⁵ svih navedenih imalaca prava u ispravi za upis.

Nepokretnost koju su bračni drugovi stekli radom u toku braka, upisuje se u katastar nepokretnosti, zemljišne knjige, na ime oba bračna druga kao njihova zajednička svojina. Može se dogoditi da je nepokretnost uistinu pribavljena radom oba bračna druga za vrijeme braka, a da je upisana na ime samo jednog od njih, kao da on ima isključivo pravo svojine (a ne zajedničku svojinu sa svojim bračnim drugom)²⁰⁶. Stoga notar, pri sastavljanju ugovora o kupovini nepokretnosti, ispituje bračni status lica koje otuđuje nepokretnost. U slučaju da nema sklopljen brak, lice koje otuđuje nepokretnost, dostavlja izvod iz matične knjige rođenih, zbog saglasnosti bračnog supružnika.

2. Prava koja se ne upisuju

Upis u katastar nepokretnosti nije dozvoljen ako je zakonom, odlukom suda ili drugog nadležnog organa određena zabrana upisa nepokretnosti. Upis u katastar nepokretnosti nije dozvoljen i u slučaju ako bi se takvim upisom izvršila povreda prinudnih propisa.²⁰⁷ Postoji niz subjektivnih prava koja se ne upisuju. Među njima: zakonsko pravo preče kupovine, pravo retencije. Ne mogu se upisivati prava koja se ne odnose na stvari (lična prava, autorska, pronalazačka prava), prava koja imaju za objekt pokretne stvari (kod njih ulogu publiciteta ostvarje državina), kao ni obligaciona prava (izuzev onih potraživanja za koja je to predviđeno posebnim pravilima, npr. ugovorno pravo preče kupovine i pravo otkupa), ni nasljedno pravo, legat. Ispoljava se posredstvom državine. Ni za jedan od postojećih oblika zakonskog prava preče kupovine nije predviđeno upisivanje, za razliku od ugovornog prava preče kupovine. Predviđeno je po samom zakonu i može da se suprostavi svakom licu koje hoće da kupi nepokretnost, jer svako lice mora da zna da ovakvo pravo preče kupovine postoji, shodno pravilu da se niko ne može pozvati na nepoznavanje zakona (*ignorantia legis nocet*).²⁰⁸

²⁰⁴ Vidjeti, na primer, kako glasi odredba čl. 32/3 Zakona o zemljišnim knjigama Hrvatske koja se odnosi na upis zajedničke svojine: „Zajednička svojina upisuje se u korist i na ime svih zajedničkih vlasnika, s naznakom da se radi o zajedničkoj svojini.“

²⁰⁵ Član 43 ZSP-a -Ukoliko postoji sumnja da li je stvar u susvojini ili zajedničkoj svojini, smatra se da postoji susvojina.

²⁰⁶ Stanković O. i Orlić M., *op.cit.*, str 344.

²⁰⁷ Član 107. ZPKRS.

²⁰⁸ Stanković O., Orlić M. , *op. cit.*, str. 345-346.

3. Upis nepokretnosti

Upis nepokretnosti je nova vrsta upisa kojom se u katastar nepokretnosti unose podaci o faktičkom stanju nepokretnosti. Radi se o upisu podataka o parceli, građevinskom objektu ili posebnom dijelu objekta.²⁰⁹ Podaci o parceli i građevinskom objektu upisuju se na osnovu elaborata premjera,²¹⁰ odnosno elaborata geodetskih radova,²¹¹ a osnov upisa za parcelu može biti i isprava za upis kada je to određeno zakonom. Podaci o posebnim dijelovima objekta upisuju se na osnovu tehničke dokumentacije (na osnovu koje je izdata građevinska ili upotrebna dozvola) ili na osnovu podataka iz neke od postojećih evidencija u momentu osnivanja katastra nepokretnosti (zemljišne knjige i knjige uložениh ugovora), akta nadležnog organa, elaborata geodetskih radova.²¹² Ako za objekat, odnosno posebni dio objekta nije izdato odobrenje za građanje i upotrebna dozvola, ako je objekat izgrađen prekoračenjem ovlašćenja iz odborenja za građanje ili ako je objekat privremen, upisuje se i odgovarajuća zabilježba o tome.²¹³ Upravo upisana nepokretnost predstavlja prvi uslov za upis stvarih prava tj. prava svojine u katastar nepokretnosti.

4. Opšti uslovi za upis stvarnih prava, predbilježbe i zabilježbe

Materijalne pretpostavke koje moraju biti ispunjene u momentu kadase vrši bilo koja od navedenih vrsta upisa su:

- 1) da je upisana nepokretnost,
- 2) da je upisan prethodnik i
- 3) da postoji odgovarajuća ispravaza traženu vrstu upisa.

Ovi uslovi su propisani kao opšti, što znači da moraju uvijek biti ispunjeni, osim kada je specijalnim pravilom drugačije određeni uslov i osnov upisa.²¹⁴ U trenutku podnošenja zahtjeva za upis, nepokretnost u pogledu kojese traži konačno ili uslovno sticanje, ograničenje, prenos ili prestanakprava, odnosno zahtjeva, upis pravno relevantnih činjenica, mora biti upisanau katastar nepokretnosti u trenutku podnošenja zahtjeva. Ako to nije slučaj, može biti upisana istovremenosa upisom stvarnog prava, predbilježbe ili zabilježbe.²¹⁵ Upis se

²⁰⁹Član 91. ZPKRS.

²¹⁰ O elaboratu premjera vidjeti više u: Cvetić R., *op. cit.*, str. 140-141.

²¹¹ O osnovnim geodetskim radovima i bazi podataka osnovnih geodetskih radova videti čl. 23-34 ZPKRS.

²¹²Član 91. ZPKRS.

²¹³Član 91. ZPKRS.

²¹⁴Član 100. ZPKRS.

²¹⁵Član 101. ZPKRS.

može dozvoliti samo protiv lica koje je u trenutku podnošenja zahtjeva za upis već upisano u katastar nepokretnosti kao imalac prava u pogledu kojeg se upis zahtjeva u smislu njegovog prenosa, ograničenja ili prestanka (upisani prethodnik). Budući da se i predbilježenim pravom može raspolagati, dovoljno je da prethodnik bude predbilježen kao imalac prava čiji se prenos, ograničenje ili brisanje traži. Prethodnik može biti upisan i istovremeno sa sljedbenikom, analogno upisu nepokretnosti istovremeno sa upisom stvarnog prava, predbilježbe ili zabilježbe.²¹⁶ Predviđena su dva izuzetka od pravila da u momentu kada se podnosi zahtjev za upis mora biti upisan pravni prethodnik. Naime, upis se dozvoljava i protiv lica koje nije upisani prethodnik, ako se uz zahtjev priloži isprava kojim se dokazuje pravni kontinuitet između lica protiv kojeg se traži upis i upisanog prethodnika. To je, npr. slučaj kada se dokaže neprekinuti lanac vanknjižnih prenosa²¹⁷ ili kada se zahtjeva upis prava koje se stiče od nasljednika upisanog prethodnika. Takođe, kada se vrši upis stvarnih prava na novo izgrađenom objektu ne zahtjeva se postojanje upisanog prethodnika.²¹⁸ Poslednji od propisanih opštih uslova za upis stvarnih prava, predbilježbe i zabilježbe je postojanje valjane punovažne isprave na kojoj se temelji traženi upis, budući da je upis kauzalnog karaktera. To praktično znači da upis sam za sebe, ako nije zasnovan na punovažnom pravnom osnovu, neće dovesti do promjene stvarnopravnog stanja nepokretnosti. Takav neistinit upis dovodi samo do povrede ranije upisanog prava i ovlašćuje lice čije je upisano pravo povrijeđeno da traži brisanje sprovedenog upisa.²¹⁹ Zbog toga, organ koji je nadležan za upis mora provjeriti poslužbenoj dužnosti da li su ispunjeni svi uslovi što se tiče punovažnosti i adekvatnosti isprave u pogledu zahtjevane vrste upisa. Upis se može izvršiti na osnovu privatne ili javne isprave koja je i po sadržini i po formi podobna za upis. Uslovi za podobnost isprave propisani su samim zakonom, kao opšti i kao posebni koji se zahtijevaju za privatnu ili javnu ispravu. Opšti uslovi za upis su: određena sadržina i određena forma. Što se tiče sadržine isprava za upis mora naročito da sadrži: mjesto i datum sastavljanja, odnosno ovjere; odnosno datum donošenja isprave; označenje nepokretnostina koju se isprava odnosi prema podacima katastra nepokretnosti (katastarska opština, broj i površina parcele, broj i površina objekta, broj i površina posebnog dijela objekta); podatke o upisanom prethodniku i licu učiju korist se

²¹⁶Cvetić R., *op. cit.*, str. 169, Jotanović R., *op. cit.*, str. 434.

²¹⁷To je situacija kada je pravo na nepokretnosti više puta uzastopno vanknjižno (bez izvršenog upisa) prenijeto, pa posljednji sticalac može zahtijevati da prenos bude izvršen neposredno na njega, pod uslovom da dokaže neprekinuti niz vanknjižnih prenosa od upisanog prethodnika do sebe.

²¹⁸Član 102 st. 3. ZPKRS.

²¹⁹Josipović T., *op. cit.*, str. 288-289.

upis zahtijeva u katastar nepokretnosti (prezime, ime i ime jednog roditelja, prebivalište ili boravište, jedinstveni matični broj građana).²²⁰

Ovi uslovi su popisani kao opšti, što znači da moraju biti uvijek ispunjeni, osim kada je specijalnim pravilom drugačije određen i uslov i osnov upisa (*Lex specialis derogat legi generali*).²²¹ Isprava za upis mora biti priložena u originalu, ovjerenj fotografiji ili u drugom obliku propisanom zakonom, a ako je sastavljena na stranom jeziku mora se dostaviti i ovjeren prijevod. Da bi bila podobna za upis, privatna isprava, odnosno isprava o pravnom poslu, mora biti sastavljena u formi notarski obrađene isprave.²²² Dodatni zahtjevi u pogledu forme mogu biti propisani posebnim zakonom. Da bi se dozvolio upis mora postojati i безусловna i neoročena izjava o dozvoli upisa (tradicionalno označavana kao *clausula intabulandi*). Ova izjava može biti sadržana u samoj ispravi za upis (što je najčešće slučaj), ali može biti data i u posebnoj ispravi koja, također, mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave. Javne isprava, na osnovu kojih se vrši upis, mogu biti odluke suda, sudsko poravnanje, odluke nadležnog organa ili poravnanje zaključeno pred nadležnim organom. Da bi bile podobne za upis ove odluke moraju biti pravnosnažne, odnosno konačne, a ako se radi o stranim javnim ispravama, one moraju biti priznate. Ako se izvrši upis na osnovu isprave kojoj nedostaju sve pretpostavke, koje se zahtijevaju za provođenje takvog upisa, onda će se raditi o tzv. neistinitom (nevaljanom) upisu, koji se može osporiti brisovnom tužbom. Tužbu podnosi raniji imalac prava čije je knjižno pravo povrijeđeno neistinitim upisom (tužilac) protiv sadašnjeg imaoća prava u čiju korist je izvršen neistiniti upis (tuženi).

5. Upis stvarnih prava

Upis stvarnih prava je, također, nova vrsta upisa u katastar nepokretnosti, koja po svom dejstvu u suštini predstavlja onu vrstu upisa koja je ranije označavana kao uknjižba. Ova vrsta upisa određena je kao upis kojim se stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima. Primjetno je da je iz pojma upisa koji u suštini predstavlja uknjižbu izostalo određenje koje mu daje konačnost i безусловnost, koja podrazumijeva da nije potrebno nikakvo naknadno opravdanje onog što je upisano.²²³ Pravna

²²⁰ Ako se radi o pravnom licu navode se naziv, sjedište i identifikacioni broj.

²²¹ Videti odredbu čl. 100 ZPKRS.

²²² Član 104. ZPKRS.

²²³ Slično je određen pojam uknjižbe Zakonom o zemljišnim knjigama Slovenije (Uradni list, br. 58/2003, čl. 39: „Uknjižba je glavni upis kojim se postiže ili publikuje sticanje ili prenos prava koje se upisuje u zemljišnu knjigu.“ Uporediti ili sa odredbom čl. 30/2 Zakona o zemljišnim knjigama Hrvatske („Uknjižba je upis kojim se knjižna prava stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja.“), ili sa odredbom

dejstva ovakvog upisa nastaju od momenta kada je izvršen²²⁴ i to u obimu koji proističe iz samog upisa. Smatramo ipak da je to trebalo učiniti, naročito zbog činjenice da se predbilježba i dalje definiše kao upis sa uslovnim dejstvom. Iz samog naziva (upis stvarnih prava) proističe šta je predmet ovog upisa.²²⁵ Upisuje se svojina na nepokretnostima, a takođe, založno pravo, stvarne službenosti, plodouživanje, realni tereti, pravo građenja, pravo zakupa zaključeno na period ne kraći od pet godina,²²⁶ kao i druga stvarna prava na nepokretnostima propisana zakonom. Dakle, ne mogu se upisivati ona prava čiji upis nije izričito zakonom određen.

6. Predbilježba

Predbilježba je upis kojim se stvarna prava na nepokretnostima stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju pod uslovom naknadnog opravdanja i u onom obimu u kom budu naknadno opravdana.²²⁷ 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 pravnosnažna; 4) ako nadležni organ u javnoj ispravi odredi upis predbilježbe. Predbilježba se upisuje i na osnovu isprave za upis u kojoj je nepokretnost na koju se predbilježba odnosi određiva, ali nije potpuno i tačno određena. Iz ovakvog određenja okolnosti u kojima se vrši predbilježba proističe da navedeni nedostaci isprave za upis onemogućavaju konačni upis stvarnih prava. Predbilježba se opravdava otklanjanjem smetnji

8 Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije („*Knjižni upisi ili su: 1. uknjižbe – bezuvjetna sticanja ili bezuvjetna brisanja – intabulacije ili ekstabulacije – kojima se sticanje, prenos, ograničenje ili prestanak knjižnih prava postižu bez posebnog opravdanja.*“). O uknjižbi kao vrsti zemljišnoknjižnog upisa videti više u: Berden A., Juhart M., Keresteš T., Vrenčur R., Rijavec V., Tratnik M., Mikl U., *Zemljiškoknjižno pravo*, Maribor, 2002, str. 25-35

²²⁴ Relevantan momenat za sticanje prava na nepokretnostima je, ustvari, onaj kada je nadležnom organu podnjet zahtjev za upis, a ne momenat kada je upis zaista i sproveden, tj, kada je o njemu doneseno rješenje. Stoga se i osnovanost zahtjevanog upisa procenjuje prema stanju registra nepokretnosti u momentu kada je zahtjev primljen. To je logično budući da je sprovođenje upisa samo potvrda da je zahtjev bio osnovan i potpun u momentu podnošenja

²²⁵ Smatramo da je zbog značaja ove vrste upisa bilo neohodno preciznije utvrditi listu prava koja se upisuju u katastar nepokretnosti sa učinkom njihovog nastanka ili publikovanja. U tom smislu, preporučuje se odredba čl. 13 Zakona o zemljišnim knjigama Republike Slovenije, kojom je precizno određeno koja stvarna prava na nepokretnosti (pravo svojine, hipoteka, zemljišni dug, pravo službenosti, pravo realnog tereta, pravo građenja) i koja obligaciona prava na nepokretnosti se upisuju u zemljišnu knjigu (pravo zabrane otuđenja i tereti nastali na osnovu pravnog posla vlasnika - kada su ispunjeni uslovi propisani Stvarnopravnim zakonom Slovenije ili kada je zabrana nastala na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, zatim, pravo zakupa i pravo najma, pravo preče kupovine i otkupa koje je nastalo na osnovu pravnog posla, posebna prava upotrebe javnog dobra, i druga prava čije upisivanje je određeno zakonom).

²²⁶ Čl. 93. ZPKRS.

²²⁷ Ova vrsta upisa regulisana je odredbama čl. 95-97 ZPKRS. O predbilježbi vidjeti više: Josipović T., *op. cit.*, str. 310-313.

za upis stvarnih prava koje su postojale u trenutku upisa predbilježbe, odnosno naknadnim dostavljanjem dokaza o ispunjenju uslova ili roka za upis stvarnih prava. Opravdanjem predbilježba postaje upis stvarnih prava, sa dejstvom od trenutka upisa predbilježbe.²²⁸ To dalje znači, da se predbilježiti mogu sva ona stvarna prava koja se inače mogu i upisati sa dejstvom konačnog sticanja, ograničenja, prenosa ili prestanka. Predbilježba se upisuje na rok do 90 dana ili na rok koji je odredio nadležni organ koji je u javnoj ispravi odredio upis predbilježbe. U tom roku treba izvršiti opravdanje predbilježbe, a to se čini otklanjanjem nedostatka sadržanog u ispravi za upis koji je onemogućio konačni upis stvarnog prava.²²⁹ Svrha predbilježbe je zadobijanje prvenstvenog reda, odnosno osiguranje ranga prava prema vremenu predbilježbe, naravno, ukoliko dođe do njenog opravdanja. Prava koja su kasnije upisana u odnosu na predbilježeno pravo imaju kasniji prvenstveni red, ako je predbilježeno pravo opravdano. Pravna dejstva predbilježbe stvarnih prava ista su u suštini kao i pravna dejstva upisa stvarnih prava kojim su ona konačno stečena, ograničena, prenijeta ili prestala, pod uslovom da predbilježba bude opravdana, odnosno da se otkloni nedostatak koji je spriječio takav upis. To znači da se u međuvremenu od predbilježbe do njenog opravdanja ili isteka roka za opravdanje može raspolagati i predbilježenim pravom i pravom koje je opterećeno predbilježbom. U vezi s tim, u ZPKRS regulisana su ovakva raspolaganja i određeno pravno dejstvo učinjenog raspolaganja u slučaju opravdanja ili brisanja predbilježbe. Odredba čl. 97 glasi: "*Po upisu predbilježbe dozvoljeni su upisi kako protiv predbilježenog imaoca prava tako i protiv upisanog imaoca prava opterećenog predbilježbom, s tim što su ovi upisi uslovljeni opravdanjem, odnosno brisanjem predbilježbe. Opravdanjem predbilježbe osnažuju se i postaju bezuslovni svi upisi protiv predbilježenog imaoca prava, dok se svi upisi protiv upisanog imaoca prava opterećenog predbilježbom brišu po službenoj dužnosti. Brisanjem predbilježbe, svi upisi protiv predbilježenog imaoca prava brišu se po službenoj dužnosti, a osnažuju se i bezuslovni postaju svi upisi izvršeni protiv upisanog imaoca prava opterećenog predbilježbom.*"

7. Zabilježba

Zabilježba je vrsta upisa koja se od upisa stvarnih prava i njihove predbilježbe razlikuje po tome što ne dovodi ni do konačnog ni do uslovnog sticanja, ograničenja, prenosa ili prestanka stvarnih prava na nepokretnostima. Putem ove vrste upisa u javni registar unose se pravno relevantne činjenice koje su od značaja za zasnivanje, izmjenu, prestanak ili prenos

²²⁸Čl. 96. ZPKRS., Cvetić R., *op.cit.*, str. 153.

²²⁹ „Predbilježba se opravdava otklanjanjem smetnji za upis stvarnih prava koje su postojale u trenutku upisa predbilježbe, odnosno naknadnim dostavljanjem dokaza o ispunjenju uslova ili roka za upis stvarnih prava.“

stvarnih prava na nepokretnostima, koje se odnose na ličnost imaoca prava, na samu nepokretnost ili na pravne odnose povodom nepokretnosti. Zabilježba proizvodi pravno dejstvo u smislu mogućnosti da postoji upisano stvarno pravo, obim tog prava ili mogućnost raspolaganja pravom, tj. stvara se neoboriva pretpostavka o njegovoj vidljivosti, a time i dejstvu *erga omnes*²³⁰. Nakon što je izvršen njihov upis stvara se neoboriva pretpostavka o njihovoj vidljivosti, a time i poznatosti svim trećim licima, čime se omogućuje njihovo dejstvo prema svima.²³¹ U ZPKRS²³² određen je pojam zabilježbe i vrlo sumarno njeno dejstvo, a zatim navedeno koje se činjenice mogu zabilježiti u katastar nepokretnosti (vrste zabilježbe). Dejstvo zabilježbe određeno je na sljedeći način: „*Od upisa zabilježbe koja je od značaja za zasnivanje, izmjenu, prestanak ili prenos stvarnih prava na nepokretnostima, sva raspolaganja imaoca prava i upisi u katastru nepokretnosti koji su protivni svrsi upisane zabilježbe, uslovni su i zavise od ishoda rješavanja stvarnih prava na nepokretnosti zbog kojih je zabilježba upisana.*“ (čl. 98/2). Zatim su nabrojane vrste zabilježbi. Zabilježbom se vrši upis činjenica koje se odnose na: lična stanja imaoca prava; prvenstveni red za budući upis; pokretanje spora za utvrđivanje prava na nepokretnosti; pokretanje upravnog spora protiv drugostepenog rješenja u osnivanju i održavanju katastra nepokretnosti i katastra vodova; pokretanje postupka eksproprijacije nepokretnosti; zabranu otuđenja i opterećenja nepokretnosti; zabranu upisa stvarnih prava na nepokretnosti; postupak izvršenja; pobijanje dužnikovih pravnih radnji; zaštitu prirodnih dobara; ostale zabilježbe propisane zakonom.²³³ Svrha zabilježbe, prema tome, nije da se spriječi raspolaganje upisanim pravima, već upozorenje da postoje činjenice o kojima treba voditi računa pri stupanju u pravni promet povodom određene nepokretnosti. Ono što je zabilježeno može se suprotstaviti svim kasnijim sticaocima. Zabilježba spora je upis činjenice da je imalac knjižnog prava podnio tužbu kojom zhtijeva brisanje neke uknjižbe i povraćaj u predašnje stanje. Zabilježbu spora može zahtijevati samo lice čije je knjižno pravo povrijeđeno uknjiženjem prava nekog drugog lica. Tako, npr. ako je imalac prava svojine prodao nepokretnost i prenio pravo svojine na treće lice, ne obavještavajući imaoca ugovornog prava preče kupovine o prodaji, imalac ovog prava

²³⁰Cvetić R., *op.cit.*, str. 158.

²³¹ Vidjeti kako je predmet zabeležbe određen u 20 Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije: „*Zemljišnoknjižne zabilježbe mogu se učiniti u svrhu: a) da se vidljivim učine osobni odnosi, naročito ograničenje u pogledu upravljanja imovinom. Pravna posledica ove zabilježbe jeste, da se niko, koji u dotičnom zemljišnoknjižnom ulošku izdejtvuje upis, ne može pozvati na to, da mu ovi odnosi nisu bili poznati; npr. zabilježba maloljetnosti, skrbništva, produženja očinske ili štitničke (tutorske) vlasti, proglašenja punoljetstva, otvaranja stečajja) da se osnuju izvjesni pravni učinci, koji su sa zabilježbama skopčani prema propisima ovoga zakona ili drugih zakona, kao npr. zabilježba prvenstvenoga reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarnih tražbina, tekuće parnice, prinudne uprave, prinudne dražbe.*“

²³² Vidjeti odredbe člana 98. i 99. ZPKRS.

²³³Miladinović M., *Katastar nepokretnosti*, Beograd, 2004. godina, str.204-205.

može pokrenuti spor i zahtijevati da se prodana nepokretnost njemu ustupi pod istim uslovima. Ako je njegovo pravo preče kupovine bilo upisano u knjigu, on može zahtijevati da se spor koji je poveo zabilježi u katastar nepokretnosti, jer je upisom kupčevog prava svojine povrijeđeno njegovo knjižno pravo. Ako ugovorno pravo preče kupovine nije bilo upisano, imalac tog prava može povesti parnicu, ali ne može dobiti zabilježbu spora, jer se upisomkupčevog prava ne povrjeđuje njegovo knjižno pravo, nego pravo koje postoji izvan katastra nepokretnosti. Izuzetno zabilježbu mogu zahtijevati, iako nije riječ o knjižnom pravu: držalac nepokretnosti koji je stekao pravo svojine vanknjižnim održajem i poveo spor za priznanje tako pribavljenog prava protiv lica koje je u katastru nepokretnosti upisano kao vlasnik, supružnik kada se nepokretnost stečena radom u toku braka nalazi u zajedničkoj svojini oba supružnika, a u katastru nepokretnosti je upisana na ime samo jednog od njih. Ako supružnik, koji nije upisan kao zajedničar u katastru nepokretnosti, podnese tužbu za utvrđivanje da je nepokretnost u zajedničkoj svojini, sudovi mu dozvoljavaju da u katastru nepokretnosti zabilježi spor, iako njegovo pravo strogo posmatrajući nije knjižno (jer nije bilo upisano). Smisao zabilježbe jeste da se treća lica obavijeste o tome da je upis osporen. Imalac knjižnog prava koji je podnio tužbu protiv lica u čiju korist je izvršen upis, zainteresovan je da se pokrenuti spor zabilježi u katastru nepokretnosti, da bi osujetio moguće otuđenje spornog prava. Nije teško zamisliti da bi njegov protivnik u sporu (tuženi upisani titular prava) ako procijeni da će izgubiti spor, mogao doći na pomisao da sporno pravo otuđi, dok parnica još traje.²³⁴ Tužilac bi se tada našao u situaciji da, iako je dobio spor, mora da podnese novu tužbu protiv pribavioca spornog prava, koji uz to može biti savjestan jer ne mora znati za spor. Zabilježavanjem činjenice da je poveo spor, imalac povrijeđenog knjižnog prava upozorava sva treća lica, da je pravo njegovog protivnika osporeno, te da i njihovo pribavljanje zavisi od ishoda parnice.

V 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.²³⁵ Notarska služba ima značajan ugled i predstavlja nezamjenjivu vezu između pojedinca i države.²³⁶ Uporedo sa reformskim promjenama u stvarnom i cjelokupnom građanskom pravu,

²³⁴Miladinović M., *op.cit.*, str.204-205.

²³⁵Mojović. N., "Od rimskog tabeliona do modernog notara", *Pravna riječ*, br: 1/04, str.131.

²³⁶Dmičić M., "Deset godina notarijata Republike Srpske", Banja Luka, 2018., str.133.

u naš pravni sistem uveden je i institut notarijata (latinskog tipa)²³⁷ što predstavlja jedan od odlučujućih koraka u postizanju pravne sigurnosti i uspostavi pravne države. Može se reći da je veliki broj današnjih članica Evropske unije prihvatio latinski tip notarijata. Uvođenje notarijata dio je modernizacije pravosudnog sistema i pokušaj približavanja evropskim standardima u pružanju pravnih usluga. Notarijat predstavlja specifičnu pravnu službu koja doprinosi jačanju i zaštiti pravne sigurnosti subjekata prava, rasterećenju rada sudova i efikasnijem funkcionisanju pravne države. Zemlje koje su prihvatile latinski tip notarijata su članice Međunarodne unije notara, koji notara definiše kao lice koje 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. Iako država na notare prenosi javna ovlašćenja, notari obavljaju povjerene poslove u svoje ime i za svoj račun i nisu državni službenici. Notarska obrada isprave znači da je određena isprava u cjelosti sačinjena od strane notara. Ova isprava, kao javna isprava, u sudskom postupku ima naročitu dokaznu snagu i skraćuje postupak dokazivanja spornih činjenica.²³⁸ Ne čudi uključenost notara po ZNSRS, slanje pravnog posla (ugovora) Upravi i zahtjeva za upis u katastar nepokretnosti. Javne isprave predstavljaju ispravu izdatu od nadležnih sudskih, upravnih, drugih organa i institucija, drugih lica na osnovu ovlašćenja. Razlika od privatnih je prvenstveno u vjerodostojnosti, dok se kod privatnih isprava istinitost dokazuje, kod javnih isprava istinitost se pobija. Notari originale isprava preuzimaju na čuvanje, a izdaju ovjerene prepise. U ZNSRS propisuje se obaveza notarske obrade isprava za određene pravne poslove i određuje forma, kao suštinski elemenat, koja se tom prilikom mora poštovati. Notari doprinose da se spriječe nepotrebni sporovi i da se unaprijedi ubrzapravni promet, a to omogućava bržu i adekvatniju zaštitu prava i interesa građana i pravnih lica. Sad će kako ističemo u radu raditi i na nemogućnosti višestrukog ugovaranja otuđenja nepokretnosti. U djelokrug poslova notara spadaju i izdavanje notarske potvrda i ovjera. Pravni poslovi koji za svoju pravnu valjanost zahtijevaju notarsku obradu isprava odnose se na:²³⁹ 1) pravne poslove o regulisanju imovinskih odnosa između bračnih supružnika, kao i između lica koja žive u vanbračnoj zajednici, 2) raspolaganje imovinom maloljetnih i poslovno nesposobnih lica, 3) pravne poslove kojima se obećava neko činjenje kao poklon, s tim što se nedostatak notarske forme u ovom slučaju nadomješta izvršenjem obećanog činjenja, 4) pravne poslove čiji je predmet

²³⁷Jotanović R., "Sadržina djelatnosti notara u Bosni i Hercegovini", *Pravni savjetnik*, br: 11/04, str.25.; Medić D., *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, treće izmjenjeno idopunjeno izdanje, 2018., Banja Luka, str. 569-571.

²³⁸Malešević Z., "Notarijat kao javna služba po Zakonu o notarima Republike Srpske", *Pravna riječ*, br: 20/09, str.391-400., notar – "preventivni sudija".

²³⁹Član 57. ZNSRS (Zakona o notarskoj službi Republike Srpske).

prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima, 5) osnivačka akta privrednih društava.

2. Uloga notara u primjeni, sticanju i prenosu stvarnih prava na nepokretnostima

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. Sobzirom na to 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. Propisivanjem strože 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 o nepokretnosti. Kada je propisana obavezna notarska obrada isprava to ne može biti zamijenjeno nikakvom drugom formom. Ovo su pravni poslovi koji izazivaju značajne pravne posljedice i pored stvarnopravnih, imaju i određena obligacionopravna dejstva. Propisivanjem strože forme (*forma ad solemnitatem*) na siguran način se obezbjeđuje adekvatno ponašanje svih učesnika u njihovom odvijanju i stvaraju se uslovi za postojanje ažurnih pouzdanih registara. 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 strankama pročitana. Notar u ovom postupku nastupa kao nezavisno treće lice sa zadatkom da podjednako zaštiti interese obje stranke.²⁴⁰ 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 obrađene isprave pored toga što se smatraju javnim ispravama je i da mogu biti izvršne isprave. Da bi notarski obrađena isprava bila izvršna isprava ona za predmet mora imati određeno potraživanje. Potraživanje može predstavljati plaćanje određene sume novca ili određenih zamjenjivih stvari ili vrijednosnih papira, a dužnik je u ispravi pristao na izvršenje bez odlaganja. Obaveza mora biti jasno određena u

²⁴⁰Povlakić M., "Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini", Sarajevo, 2009., str.84.

pogledu obima, vrste i visine potraživanja.²⁴¹ Zadatak notara je da svojim specifičnim metodama, formom i sredstvima čuva ne samo pravo svojine i određena stvarna prava na nepokretnostima već i lična prava i slobode građana od različitog prisvajanja. 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.

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 s obzirom da se radi o poslovima za koje je neophodna notarski obrađena isprava. U skladu sa čl. 61 ZNSRS originalna notarski obrađena isprava mora sadržavati: 1) podatke o notaru koji učestvuje u sačinjavanju originala (prazime, ime i sjedište notara), 2) podatke (kod fizičkih lica- prezime, ime, JMB, ime jednog roditelja, 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 stranaka, 4) tekst pravnog posla s naznakom eventualnih punomoći i priloga, 5) napomenu da je original strankama pročitao, 6) dan, mjesec, godinu i čas početka i završetka čitanja originala, 7) popis stranaka i pečat i potpis notara koji je sačinio original.

Kada je riječ o punomoćima i saglasnostima trećih lica neophodnim za zaključivanje određenog pravnog posla, one takođe moraju biti u formi notarski obrađene isprave. Upis u katastar nepokretnosti vrši se na osnovu valjane isprave koja je po sadržini i formi sačinjena u skladu sa zakonom i kao takva podobna za upis i sadrži izjavu *clausula intabulandi*²⁴² koja nije uslovljena niti oročena. *Clausula intabulandi*, odnosno izričiti pristanak upisanog prethodnika o dozvoli upisa, nije neko novo zakonsko rješenje, nego je riječ o institutu koji je preuzet iz ranije važećih pravila zemljišnoknjižnog prava. Pored svega navedenog isprava mora biti notarski obrađena da bi bila podobna za upis u katastar nepokretnosti. Obzirom da je ovdje riječ prvenstveno o ispravama koje za predmet imaju prenos, odnosno sticanje prava

²⁴¹Medić D., *op.cit.*, str. 547.

²⁴² Član 103. ZPKRS.

svojine na nekretninama, neophodno je tačno utvrditi predmet prodaje i to na osnovu podataka iz zemljišne knjige i katastra nepokretnosti kada se završi rad na njegovom uvođenju. Notaru stranke predočavaju podatke koje izdaje Uprava, takođe notar može na zahtjev stranaka lično izvršiti uvid u evidenciju nepokretnosti. Smatra se da bi se uvođenjem elektronske evidencije nekretnina, dostapovećala pravna sigurnost i da bi se omogućilo notaru da pri zaključivanju pravnog posla izvrši lično provjeru u evidencijama. Uvođenjem da će notar po službenoj dužnosti,²⁴³ odmah nakon zaključenja pravnog posla čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima, podnijeti zahtjev za upis u javne evidencije radi sprovođenja zaključenog pravnog posla u ime i za račun stranke povećava pravnu sigurnost. Poboljšava konstitutivno dejstvo upisa i onemogućava višestruko otuđenje nepokretnosti.

²⁴³Član 59 ZNSRS.

VI DIO- UPOREDNOPRAVNI PRIKAZ JAVNIH EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI

1. Evidencija nepokretnosti u pravu Republike Srbije

Sticanje prava svojine u Republici Srbijiregulisano je sa više zakona. Prvenstveno Zakonomo osnovama svojinskopravnih odnosa,²⁴⁴ zatim Zakonom o prometu nepokretnosti²⁴⁵, Zakonom o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova,²⁴⁶ kao i Zakonom o državnom premeru i katastru i upisanim pravima na nepokretnostima.²⁴⁷

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 nasljeđivanjem, odlukom suda ili drugog državnog organa.²⁴⁸

Za sticanje prava svojine na nepokretnostima potreban je punovažan pravni osnov kao i način sticanja tj. upisa u katastar nepokretnosti. Na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnostima stiče se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.²⁴⁹ Kada je riječ o punovažnom pravnom osnovu u Republici Srbiji, uvedeni su javni bilježnici kao čuvari pravne sigurnosti. Ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje se u obliku javnobilježnički potvrđene (solemnizovane) isprave.²⁵⁰ Solemnizacija predstavlja potvrđivanje pravnih činjenica, gdje javni bilježnik provjerava da li ugovor odgovara propisanoj pravnoj formi, te obajšnjava smisao i posljedice tog pravnog posla. Za razliku od javnobilježničkog zapisa koji je najbližiji našoj notarski obrađenoj 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 drugačije propisano.²⁵¹ Iako je dugi niz godina u Republici Srbiji vladalo dosta nesređeno stanje u pogledu evidencije nepokretnosti, uvođenjem katastra nepokretnosti, ovo pitanje je dosta riješeno, te je uvedena i elektronska provjera imaoca prava na nepokretnostima. Ono što se odnedavno u praksi primjenjuje, a to je da javni bilježnici vrše knjiženje lica po zaključenju pravnog posla (ugovora), čime se ostvaruje načelo

²⁴⁴" *Službeni list SFRJ*" br: 6/80, 36/90, "*Službeni list SRJ*" br: 29/96, "*Službeni glasnik Republike Srbije*" br: 115/05 dr. zakon.

²⁴⁵"*Službeni glasnik Republike Srbije*" br: 93/14, 121/14, 6/15.

²⁴⁶"*Službeni glasnik Republike Srbije*" br: 41/18, 95/18, 31/19, 15/20.

²⁴⁷ "*Službeni glsanik Republike Srbije*" br: 72/09,18/10, 65/13, 15/15 - odluka US, 96/15, 47/17 - autentično tumačenje, 113/17 -dr. zakon, 27/18 -dr. zakon, 41/18 – dr. zakon, 9/20- dr. zakon

²⁴⁸Član 20/1 Zakona o osnovama sojinsko pravnih odnosa.

²⁴⁹Član 33. Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa.

²⁵⁰Član 4. Zakona o prometu nepokretnosti.

²⁵¹Član 6. Zakona o upisu u katastar nepokretnosti vodova.

konstitutivnosti upisa i u značajnoj mjeri obezbjeđuje pravna sigurnost. Skoro je uvedeno i u pravu Republike Srpske. 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.²⁵² Cilj Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova 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 se upisuju podaci o nepokretnostima, o pravima na njima, predbilježba i zabilježba. Upis nepokretnosti sastoji se od upisa podataka o parceli, objektu i posebnom dijelu objekta. U katastar nepokretnosti se upisuju 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, predbilježbe i zabilježbe su: postojanje upisane nepokretnosti, postojanje upisanog prethodnika i postojanje isprave za upis.

2. Evidencija nepokretnosti u pravu Republike Hrvatske

Zakon koji reguliše materiju svojinskopravnih odnosa u Republici Hrvatskoj je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.²⁵³ Višestruke izmjene i dopune zemljišnoknjižnog zakonodavstva, ali i reforma katastra nepokretnosti išle su u pravcu postizanja nekoliko ključnih ciljeva, bez mijenjanja suštinskih odlika samog sistema evidencije. Izmjenama treba da se omogući ili olakša dovođenje zemljišne knjige u stanje dnevne ažurnosti, prenos ručno vođenih zemljišnih knjiga u digitalni oblik i osnivanje baze zemljiških podataka (BZP) i zajedničkog informativnog sistema (ZIS). Izmjenama je omogućeno da se vrši automatska razmjena podataka putem OIB (osobnog identifikacionog broja). Sticanje prava svojine u Republici Hrvatskoj takođe se ostvaruje na osnovu punovažnog pravnog posla upisom u odgovarajući javni registar. Vode se dvije evidencije nepokretnosti, zemljišna knjiga za koju su nadležni zemljišnoknjižni odjeli pri opštinskim sudovima gdje se vode podaci o vlasništvu i katastar pri kome se vode podaci o posjedu na nepokretnostima. Zemljišna knjiga se sastoji od glavne knjige i zbirke isprava. Katastar je registar podataka o zemljištu i nepokretnostima koji vodi Državna geodetska uprava. Pored opštinskih sudova gdje zainteresovana lica mogu dobiti podatke o pravima na nepokretnostima, javni bilježnici i određeni broj advokata takođe

²⁵²Vukotić J., *op.cit.*, str. 238.

²⁵³"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, 152/14.

imaju pristup podacima, pa ih je moguće i tamo zatražiti. Zemljišnoknjižni izvadak na zahtjev stranke mogu izdavati javni bilježnik ili advokat, kao ovlašteni korisnik informativnog sistema u primjeni u poslovanju suda na način propisan posebnim pravilnikom.²⁵⁴ Sklapanje ugovora ne znači da je određeno lice postalo nosiocem prava svojine nepokretnosti. Pravo svojine nepokretnosti stiče se upisom u zemljišne knjige i to na osnovu isprava koje ispunjavaju sve opšte i posebne pretpostavke propisane zakonom. Za prenos takođe je propisana 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 svojine se podnosi zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog opštinskog suda prema mjestu gdje se nalazi nepokretnost. Omogućeno je i podnošenje elektronskog prijedloga za upis u zemljišnu knjigu putem svih javnih bilježnika u Republici Hrvatskoj, te putem advokata koji su zatražili takvu mogućnost. Vođenje zemljišne knjige je i dalje u nadležnosti opštinskih sudova, osnivanje sprovodi sudija pojedinac ili sudski savjetnik, ali mogu biti i povjerene zemljišnoknjižnom referentu prema odluci predsjednika suda. Primjenom savremene tehnologije u Republici Hrvatskoj objedinjuju se podaci iz svih zemljišnih knjiga i katastarskih operata. U Republici Hrvatskoj na snazi je Zakon o državnoj izmjeri i katastru nepokretnosti,²⁵⁵ kojim je određeno da je katastar nepokretnosti evidencija o česticama zemljine površine, zgradama i drugim građevinama. Katastar nepokretnosti je zamjenio katastar zemljišta, koji postaje elektronska baza podataka za vođenje zemljišnih knjiga putem elektronske obrade podataka. Radi se o osavremenjivanju u skladu sa dostignutim razvojem. Zakon o zemljišnim knjigama²⁵⁶ reguliše ovu materiju. Prihvaćen je princip jedinstva nepokretnosti, te se sve ono što je spojeno s zemljištem iznad i ispod njega smatra dijelom te nepokretnosti. U zemljišnoknjižni uložak se upisuju zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu i stvarna i druga knjižna prava u pogledu zemljišnoknjižnog tijela i promjene tih prava. U svakom zemljišnoknjižnom sudu prvog stepena vodi se e-pisarnica zemljišnoknjižnih podnesaka. U drugom stepenu odlučuje Visoki zemljišnoknjižni sud.

3. Evidencija nepokretnosti u zemljama aglosaksonskog pravnog sistema

U Sjedinjenim Američkim Državama evidentiranje prava na nepokretnostima je u nadležnosti federalnih država i neminovno postoje razlike među njima. Većina primjenjuje sistem upisa isprava (instrumenata, pravnih akata *deed*) kojima se prenosi pravo svojine na nepokretnosti i nije obavezan. Zajedničko je upis isprava (*Deeds Registration*) koje

²⁵⁴ Član 27/2 Zakona o zemljišnim knjigama.

²⁵⁵ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nepokretnosti, "Narodne novine", 16/07, 152/08, 124/10, 56/13.

²⁵⁶ "Narodne novine" br: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17.

predstavlja posebno sredstvo publikovanja u javnosti izvršenog prenosa prava svojine.²⁵⁷ Upis nema konstitutivni karakter kao kod nas, upisom se vrši deklaracija učinjenog prenosa. Upis ne određuje ko je vlasnik odnosno titular ograničenog stvarnog prava na nepokretnosti. Odluka o tome donosi se konačno u sudskom postupku. Sve države imaju kancelarije u kojima se isprave o prenosu prava mogu upisati. Advokati obavljaju ovaj upis za stranke, ako upis nije izvršen a dođe do višestrukog otuđenja otkriće da bez upisa ostaje im papir koji ne vrijedi. Dakle, upis je bitan da bi se stečeno pravo moglo suprotstaviti trećim licima. Izvod iz evidencije nepokretnosti nije dokaz postojanja prava na nepokretnosti, već se dokaz pribavlja u postupku istraživanja (ispitivanja) prava – retroaktivno određeni vremenski period (*title search*) kako bi se utvrdio istorijat prava na nepokretnosti.

U Velikoj Britaniji prihvaćen je sistem registracije *title*, prava ili pravnog osnova. U ovom sistemu je obavezno registrovanje nepokretnosti i prava na nepokretnosti, a registrovani imalac prava dobija uvjerenje o zemljištu (*Land Certificate*). Upis u registar predstavlja dokaz postojanja prava, pa je isključen postupak istraživanja kao u *deed* sistemu registracije. Ovaj sistem registracije obuhvata da sve činjenice koje se tiču *title* mogu se naći u registru, sticalac nema potrebu da istražuje van registra i svako lice koje pretrpi štetu ima pravo na kompenzaciju.²⁵⁸

²⁵⁷Ranije se složilo sa ranijim vlasnikom o cijeni i za uzvrat za kupčev novac, prodavac daje pisano priznanje sa učinkom da on prodaje (prenosi) kupcu potpuno pravo na nepokretnosti. Ovo pisano priznanje je *deed*.

²⁵⁸Vukotić J. *op.cit.*, str.46.

VII DIO – REFORMA I PROJEKTI U REPUBLICI SRPSKOJ

1. Cilj reforme

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske, u prethodnom je periodu imala intenzivne aktivnosti na međunarodnom i regionalnom planu. Ove aktivnosti se odnose na implementaciju međunarodnih i regionalnih projekata, kao i na institucionalnu saradnju sa srodnim međunarodnim i regionalnim institucijama. Ciljevi ovih projekata i institucionalne saradnje su kako realizacija konkretnih aktivnosti, kao što je to slučaj sa projektima koji se realizuju u saradnji sa Svjetskom Bankom (Projekat registracije nekretnina i Dodatno finansiranje Projekta registracije nekretnina), Evropskom komisijom (IPA projekti) ili sa donatorskim projektima Kraljevine Švedske i Norveške i sl., tako i razmjena iskustava i jačanje kapaciteta Uprave što su i primarni ciljevi implementacije donatorskih projekata sa Geodetskom upravom Kraljevine Švedske.²⁵⁹

Razvoj podataka za registraciju nekretnina i osnivanje koji bi se realizovao kroz obnovu katastarskog premjera na područjima na kojima je premjer neažuran ili je kvalitet podataka premjera nedovoljnog kvaliteta za potrebe osnivanja katastra nepokretnosti. Razvoj infrastrukture za registraciju nekretnina koji bi se najvećim dijelom realizovao kroz obezbjeđenje adekvatnog poslovnog prostora za potrebe digitalnog arhiva Uprave. Unapređenjem postojećih i implementaciju novih informacionih rješenja, te integraciju istih u novi moderan informacioni sistem. Unapređenje zakonskih i podzakonskih akata iz nadležnosti Uprave, edukaciju zaposlenih, itd. Konstatovan je nedovoljan kvalitet podataka katastarskog premjera kod pojedinih područja Republike Srpske, koji su tehnička osnova za osnivanje katastra nepokretnosti i čiji kvalitet direktno utiče na postupak osnivanja katastra nepokretnosti. U pojedinim područjima su podaci katastarskog premjera neažurni, dok je na drugim područjima katastarski premjer izvršen 50-ih i 60-ih godina prošlog vijeka ili čak u vrijeme Austro-Ugarske države, tehnologijama premjera koje apsolutno nisu u skladu sa današnjim stepenom tehnološkog razvojegeodetskih mjernih metoda i primjene modernih digitalnih i satelitskih tehnologija te informacionih tehnologija koje se primjenjuju kod osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti. Podaci katastarskog premjera na osnovu kojih bi trebalo da se vrši osnivanje katastra nepokretnosti su skoro pa neupotrebljivi što direktno implicira da bi u takvim slučajevima katastar nepokretnosti umjesto da sadrži ažurne i tačne podatke o nepokretnostima sadržavao podatke koji niti su tačni niti ažurni. Prilikom izbora

²⁵⁹Republička uprava za geodetske i imovinsko – pravne poslove, internet izvor, <https://www.rgurs.org>,

područja za obnovu premjera vodilo se računa da se uglavnom uzmu urbana područja, koja su u fazi prostornog razvoja, a gdje su katastarski podaci neažurni i slabe tačnosti. Postupak unapređenja kvaliteta podataka katastarskog premjera bi se sprovodio kroz postupak obnove premjera, odnosno izradom katastarskog premjera u 15 katastarskih opština u Republici Srpskoj.²⁶⁰

Uspostavljanje digitalnog arhiva je od velike koristi za zaštitu arhivske građe i dokumentacije i isti će doprinijeti bržoj dostupnosti potrebne dokumentacije, te omogućiti bolju dostupnost arhivske dokumentacije zainteresovanim korisnicima podataka iz nadležnosti Uprave putem internet servisa za distribuciju arhivskih podataka. Analogni dokumenti se i dalje svakodnevno koriste i pored upotrebe modernih računarski podržanih sistema zemljišne administracije. Strategija za digitalni arhiv usvojena je u aprilu 2014. godine. Izrada dokumenta potpomognuta je donatorskim sredstvima Vlade Kraljevine Švedske. Takođe, uz podršku donatorskih projekata Kraljevina Norveške i Švedske razvijen je i implementiran softverski sistem digitalnog arhiva Uprave kao moderno web rješenje koje je visoko ocijenjeno od strane kolega iz Švedske i Norveške koji su vršili nadzor nad realizacijom. U sklopu strateškog opredjeljenja Uprave da se maksimalno digitalizuju poslovni procesi u Upravi je e-Uprava. U sklopu projekta osnovano je dvanaest regionalnih skener centara u kojima se vrši skeniranje dokumentacije. Pripremljena je nova IT strategija. Prioritet će se dati razvoju e-usluga i povezivanju katastra sa drugim ključnim registrima, kao što su registri građana, poslovnih subjekata i adresa. Razvojni cilj Projekta registracije nekretnina je da podrži razvoj održivog sistema registracije nekretnina sa jedinstvenom evidencijom o nepokretnostima i pravima na njima - katastrom nepokretnosti. Održiv sistem registracije nekretnina će biti finansijski i institucionalno sposoban da opstane, olakšaće investicije i dobro upravljanje, i obezbjediće bazu podataka za zemljišnu administraciju. Čitavo društvo će imati koristi od poboljšanog upravljanja zemljištem podržanog ažurnim i pristupačnim prostornim informacijama o nekretninama i njihovim transakcijama, što će povećati odgovornost i informisanost. Cilj je da se uspostavi ažurna i integrisana baza podataka katastra nepokretnosti. Cilj je da se poboljšaju uslovi rada, što će pomoći da se poboljša kvalitet usluga klijentima, standard usluga. Investicije u informacionu tehnologiju će dovesti do daljeg povezivanja između registra nekretnina i drugih javnih skupova podataka čineći da podaci budu dostupni online širokoj javnosti. Cilj je da se

²⁶⁰Republička uprava za geodetske i imovinsko – pravne poslove, internet izvor, <https://www.rgurs.org>.

poboljša održivost registracije nekretnina. Unapređenje usluga registracije nekretnina, učiniće urbano planiranje i lokalno oporezivanje imovine efikasnijim i održivim.

2. Izgradnja kapaciteta za unapređenje zemljišne administracije i procedura u Republici Srpskoj –CILAP

Ovaj projekat je partnerski projekat Geodetske uprave Kraljevine Švedske, Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske i Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Federacije BiH. Projekat se finansira donatorskim sredstvima Kraljevine Švedske putem švedske agencije SIDA. Projekat kroz izgradnju kapaciteta i prenos znanja ima sveukupni cilj da se poveća efektivnost i pouzdanost procesa zemljišne administracije u Republici Srpskoj, BiH. Projekat doprinosi sigurnim pravima vlasništva, efikasnom tržištu nepokretnosti, pristupanju EU-i, te ekonomskom i socijalnom razvoju.

CILAP daje podršku implementaciji projekta Registracije nekretnina (RERP), ali dok RERP podržan kroz kredit Svjetske banke stavlja fokus na tehničke aspekte, ovaj projekat je više orijentisan na institucionalne dijelove, kao što je jačanje kapaciteta organizacija koje su uključene u projekat, prenošenje znanja i iskustva, pitanja koja se tiču obrazovanja kadrova, te kako osigurati pristup dobro obučanim ljudskim resursima u dugoročnom periodu. Uključuje irediziranje u oblasti zakonske regulative, pitanju arhiviranja zemljišnoknjižne dokumentacije te poboljšanju poslovnog procesa zemljišne administracije. Cilj saradnje je efikasnom zemljišnom administracijom doprinijeti ekonomskom i društvenom razvoju, održivom tržištu i korištenju nekretnina, kao i pristupanje EU. Izvršen je proces identifikacije ključnih komponenti koje treba ostvariti kako bi geodetske uprave u BiH mogle da posluju efikasnije, sigurnije i pouzdanije. To je dovelo do određivanja prioriternih strateških projektnih komponenti. Projekat se tokom prve dvije faze (2013-2019) sastojao od sljedećih 6 komponenti: podršci jačanju organizacije zemljišne administracije, razvoju ljudskih resursa, relevantnog pravnog okvira i upravljanju projektom; uspostavi Adresnog registra; uspostavi Registra kupoprodajnih cijena; razvoju geodetske infrastrukture; razvoju Geoinformacionih sistema; uspostava digitalnog arhiva. Cilj izlazne faze CILAP (2020-2021) je da se obezbijedi održivost postignutih rezultata.²⁶¹ Nakon analize postignutih rezultata donesena je odluka da se izlazna faza projekta sastoji od sledeće četiri komponente: podršci stalnom organizacionom

²⁶¹Republička uprava za geodetske i imovinsko – pravne poslove, internet izvor, <https://www.rgurs.org> , <http://www.cilap-project.org/>

jačanju, institucionalizaciji i intenzivnoj saradnji sa zainteresovanim stranama kako bi program bio održiv nakon 2021. godine; podršci konstantnom uspostavljanju, interoperabilnosti i održivosti Adresnog registra; podršci održavanju Registra cijena nepokretnosti i jačanju institucionalne saradnje sa poreskim upravama.

3. Norveški projekat

Projekat koji implementira Uprava za kartografiju Kraljevine Norveške uz finansijsku podršku Vlade Kraljevine Norveške (Ministarstva finansija i Ministarstva inostranih poslova). Sam sporazum o institucionalnoj saradnji potpisan je aprila 2018. godine u Oslu.

Krajnji ciljevi projekta jesu unapređenje geodetske infrastrukture Republike Srpske te poboljšanje kvaliteta podataka i usluga Uprave. Sredstva druge faze projekta su utrošena za potrebe unapređenja i povećanja kvaliteta mreže permanentnih stanica Republike Srpske (SRPOS) i upotrebe GNSS mjernih tehnologija, te za finansiranje projekta rekognosciranja i stabilizacije repera Nivelmana visoke tačnosti. Kartverk je objavio javni poziv za dostavljanje ponuda za nabavku i instalaciju dvije permanentne stanice na teritoriji opština Petrovo i Derventa. Implementacija projekta, osim kupovinom i instalacijom opreme (hardvera i softera), odvija se i kroz permanentnu tehničku podršku stručnjaka iz Statens Kartverk. Kroz realizaciju produženja trajanja projekta planirana je nabavka softvera i hardvera za potrebe digitalnog arhiva, te nabavka radi unapređenja kvaliteta usluge SRPOS mreže permanentnih stanica Republike Srpske, i nabavka opreme za snimanje bespilotnim letjelicama (najvjerojatnije opreme sistema drona).

4. SPATIAL

SPATIAL II je regionalni projekat Vlade Holandije, podržan i pod tehničkim i stručnim nadzorom Agencije za zemljišnu administraciju i kartiranje Holandije (Kadaster) i obuhvata 8 zemalja u regiji Balkana. Cilj ovog projekta je dalje jačanje profesionalnog pristupa podacima o zemljištu u regiji Balkana. Uprava treba da napravi: aktivnosti za projekat komasacije zemljišta,

IT arhitekturu i migraciju softvera: stvaranje dodatnih mogućnosti za inovacije i kreativnost zapovezivanje digitalnih podjela, dalji razvoj izgradnje katastra i 3D katastra.²⁶²

²⁶²Republička uprava za geodetske i imovinsko – pravne poslove, internet izvor, <https://www.rgurs.org>.

5. Registar cijena nepokretnosti

Uprava je predstavila 2017. godine u Banjaluci Registar cijena nepokretnosti, te javnosti omogućila pristup određenim podacima iz Registra. Registar je u obliku mape RS i na njemu se nalaze sve kuće, zemljišta, stanovi i poslovne zgrade koji su prodani, to jest čiji su ugovori došli u Upravu na knjiženje.²⁶³

²⁶³Republička uprava za geodetske i imovinsko – pravne poslove, internet izvor, <https://www.rgurs.org>.

ZAKLJUČAK

Zakonom o promjeru i katastru nepokretnosti Republike Srpske uspostavlja se katastar nepokretnosti kao javna evidencija nepokretnosti koja je osnovna i jedina evidencija o pravnom stanju nepokretnosti mjerodavna za pravni promet. Kako bi se postigla sigurnost u tom prometu, odnosno sigurno investiranje domaćeg i stranog kapitala, u tom smislu i načelo upisa dobija tradicionalni značaj. Upisom se stiču, ograničavaju, prenose ili prestaju stvarna prava na nepokretnostima (konstitutivnost upisa). Kako bi se postigao proklamovani cilj jedinstvene evidencije nepokretnosti za obezbjeđenjem pravne sigurnosti prometa stvarnih i drugih prava na nepokretnostima postoji zajednički okvir kao sistem opštih pravila. Osnovna načela katastra nepokretnosti su: načelo upisa, javnosti, pouzdanja, legaliteta, formalnosti, obaveznosti i određenosti. Jedno od načela koje daje smisao postojanja same jedinstvene evidencije nepokretnosti je načelo upisa koje može imati konstitutivno ili deklarativno dejstvo. Upis proizvodi pravno dejstvo samo ako se zasniva na punovažnom ugovoru, tj. ne radi se o apstraktnom pravnom poslu nezavisnom od obligacionopravnog ugovora kojim se zasniva (kauzalnost upisa). Upis doprinosi usklađivanju vanknjižnog i knjižnog stanja samo u slučaju ako ima konstitutivno dejstvo. Samo kada je pravni osnov njihovog sticanja pravni posao, upis ima apsolutno (konstitutivno) dejstvo, dok sticanje po nekom drugom pravnom osnovu dovodi do ograničenog dejstva upisa, tj. do njegovog deklarativnog dejstva. Da bi savjestan sticalac koji se pouzdao u javne registre bio siguran da će njegovo upisano pravo opstati, moraju proteći rokovi za uspješno podizanje brisovne tužbe. Pravno dejstvo načela pouzdanja nastupa nakon nenastupanja pravnog dejstva upisa i u međusobnoj je vezi. Pravno dejstvo upisa nastupiće kada su ispunjene sve pravne pretpostavke za upis određenog prava. Ukoliko se izvrši neistinit upis dolazi do primjene načela pouzdanja. Zakonodavac je uveo notarijat u pravni sistem Republike Srpske usljed potrebe za većom pravnom sigurnosti. Broj sporova koji su vođeni povodom poslova u vezi sa nekretninama je drastično smanjen. Lica koja učestvuju u pravnom prometu su u potpunosti zaštićena i rad notara je dosta doprinijeo uvođenju tačne i ažurne evidencije nekretnina koja je povećana ZNSRS-om i radom notara na konstitutivnosti upisa prava i onemogućavanja višestrukog otuđenja nepokretnosti.

Javne evidencije nepokretnosti predstavljaju stub svake države i imaju presudan utjecaj na održiv ekonomski razvoj. Vođenje evidencije je u nadležnosti Republičke uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Zemljišna administracija se sve više shvata kao dugoročna investicija, te se njenom usavršavanju i modernizaciji posvećuje velika pažnja. Krajnji cilj reforme zemljišne administracije vodi potpunoj digitalizaciji, kao i uvođenju transparentnih procedura i komunikaciono-informacionih tehnologija koje podržavaju čuvanje,

održavanje i brz pristup podataka i informacija. Uz podršku međunarodnih partnera (Svjetska banka, Švedska, Norveška), geodetske uprave u BiH i Republici Srpskoj stalno poboljšavaju načine dostupnosti, pristupačnosti, efikasnosti i djelotvornosti pružanja usluga javnosti. Ova poboljšavanja treba da budu konstantna, brža i veća u skladu sa razvojem IT tehnologija. Potreban je konstantan rad na podizanju svijesti građana o značaju upisa prava, evidencije nepokretnosti i značaju informacija koje zemljišna administracija pruža. Osnivanje jedinstvenog registra, pod nazivom katastar nepokretnosti na cijelom području Republike Srpske, kao optimalnog registra u pogledu efikasnog upravljanja nepokretnostima, kvaliteta pružanja usluga, dostupnih informacija o nepokretnostima i prava na njima, treba da dovede do veće pouzdanosti registra. Korišćenjem informativnih tehnologija i sistema treba da dovede do toga da je sve veći broj podataka u elektronskoj formi. To olakšava obradu i upravljanje podacima. Razvojem katastra nepokretnosti, stvaraju se uslovi za rješavanje mnogih pitanja koja se odnose na registraciju nepokretnosti. Sigurna svojina, transparentno tržište nepokretnosti dovede do većih investicija i bržeg ekonomskog razvoja.

LITERATURA

Mongrafija, udžbenici, komentari i članci:

1. Antić O., "Savesnost i poštenje u obligacionom pravu", Pravni život, br: 10/03.
2. Babić I., Jotanović R., Građansko pravo, knjiga 2, Banja Luka, 2020.
3. Babić I., Medić D., Hašić E., Povlakić M., Velić L., Komentar zakona o stvarnim pravima RS, privredna štampa Sarajevo, 2011.
4. Babić I., Komentar zakona o stvarnim pravima Republike Srpske, Privredna štampa, Sarajevo, 2011.
5. Babić I., Komentar zakona o stvarnim pravima Federacije BiH, Privredna štampa, Sarajevo, 2011.
6. Bikić E., Povlakić M., Suljević S., Plavšić M., Notarsko pravo, Sarajevo, 2013.
7. Bešter T. M., Javni bilježnici i elektronička zemljišna knjiga u Sloveniji, Javni bilježnik, broj: 33/2010.
8. Bikić E., Povlakić M., Suljević S., Plavšić M., Notarsko pravo, Sarajevo, 2013.
9. Cvetić R., Savremena evidencija nepokretnosti, Novi Sad, 2009.
10. Cvetić R., Savremena evidencija nepokretnosti, drugo izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Novi Sad, 2016.
11. Cvetić R., Upis u katastar nepokretnosti, Zbornik Pravnog fakulteta u Novom Sadu, 3/2010.
12. Cvetić R., "Domašaj načela upisa i načela pouzdanja u katastar nepokretnosti u našoj sudskoj praksi", Zbornik radova Pravnog fakulteta Univerziteta u Novom Sadu, br:3, 2015.
13. Dabetić V. – Trogrlić, Stvarno pravo, Bijeljinja, 2013.
14. Diamond M., Real Estate Law, Vest Publishing 1988.
15. Đurović R., dipl. inž. geod., doktorska disertacija " Novi koncept održavanja državnog premjera i katastra nepokretnosti".
16. Fržović M., Primjena Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti u RS, Prvi kongres o katastru BiH, Zbornik radova, Mostar, 2007.
17. Gavela N., Josipović T., Gliha I., Belaj V., Stipković Z., Stvarno pravo, Zagreb, 1998.
18. Galev G., "Načelo savjesnosti i poštenja", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br:3/03.
19. Gligorić T., Blagojević M., "Osvrt na nerazumjevanje Zakona o katastru RS" (ustavnopravna analiza jednog slučaja), Banja Luka, 2011.
20. Jotanović R., Građansko pravo, knjiga dva, Stvarno pravo, Banja Luka, 2020.

21. Jotanović R., Načelo upisa u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske, Pravna riječ, br. 47/2016, Banja Luka 2016.
22. Jotanović R., Čubrilović B., Konstitutivno versus deklarativno dejstvo upisa u jedinstvenu evidenciju (katastar)nepokretnosti, Pravna riječ, br: 55/2018, Banja Luka, 2018.
23. Jotanović R., Načelo povjerenja u katastar nepokretnosti u pravu Republike Srpske, Pravna riječ, br: 40/2014, Banja Luka, 2014.
24. Jotanović R., Čubrilović B., Pravni značaj upisa promjene sadržaja hipoteke, Godišnjak Pravnog fakulteta Univerziteta u Banja Luci, br:41, 2019.
25. Josipović T., Zemljišno knjižno pravo, Zagreb, 2001.
26. Josipović T., "Izvanknjižno stjecanje i prestanak stvarnih prava na nepokretnostima-usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja" , Brežanski J., "Nekretnine kao objekti imovinskih prava –aktuelnosti u stjecanju i raspolaganju pravima na nekretninama", Narodne novine, Zagreb, 2005.
27. Karamarković L., "Sistem zemljišnih knjiga i jedinstvene evidencije (argumenti za i protiv –sa posebnim osvrtom na postupak upisa prava i pravne lekove)", Anali pravnog fakulteta u Beogradu, br:1-6/00.
28. Kovačević K. R., Lazić M., Savrno pravo, Punta, Niš, 2009.
29. Kopanja S., O reformi zemljišno-knjižne evidencije u RS, Pravni savjetnik, be: 5/12.
30. Kreća V., Milošević N., Notarske isprave, Podgorica, 2015.
31. Lazić M., Rang stvarnih prava,Pravni život, br: 10/2002.
32. Lazić M., Prava realnog obezbeđenja,Niš, 2009.
33. Medić D. , Novo stvarno pravo Republike srpske ,treće izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Banja Luka, 2018.
34. Medić D., Stvarno pravo Republike Srpske, četvrto izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Banja Luka, 2019.
35. Medić D., Povlakić M., Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina, 2015.
36. Miladinović M., Katastar nepokretnosti, Beograd, 2004.
37. Mutapčić H., "Uloga i značaj grutovnica i katastranu vezi sudskog koncepta zemljišnih knjiga u pravnom sistemu Federacije BiH", Zbornik radova, Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, Mostar, 2016.
38. Mutapčić H., Brkić A., "Odnos normativnog i stvarnog stanja upisa prava na nekretninama u zemljišnu knjigu u BiH, s osvrtom na uporedno zakonodavstvo", Zbornik radova – Međunarodna naučna konferencija "Javni i privatni aspekti nužnih pravnih reformi u BiH: Koliko daleko možemo ići?", Tuzla, 2014.

39. Ninčić B., Osnivanje katastra nepokretosti, prezentacija na Drugom međunarodnom sajmu nekretnina i investicija (BRILE 2018).
40. Pašić H., Vesković V., Zbirka propisa o nekretninama sa stručnim objašnjenjima, Sarajevo, 1988.
41. Planojević N., "Načela katastra nepokretnosti u Srbiji i Republici Srpskoj" Pravna riječ, br:32, 2012.
42. Povllakić M., "Reforma zemljišnoknjižnog prava kao dio ukupne reforme građanskog prava" u Zborniku radova "Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse", Mostar, 2003.
43. Povlakić M., "Stjecanje prava vlasništva na nekretninama" u Transformacija stvarnog prava u BiH, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, 2009.
44. Povlakić M., Nadležnost notara u BiH, Zbornik PFZ, 63(2),2013.
45. Petrović D., "Dvostruka prodaja iste nepokretnosti", Pravni život, br:11-12/91.
46. Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva na nekretnini na temelju pravnog posla", u Rasprave iz stvarnog prava, Pravni fakultet sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2001.
47. Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige po nacrtu zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i RS", Pravna riječ, br: 5/2005.
48. Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige i učinci pravnog posla o otuđenju tuđe nekretnine", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol.22, br:1/01.
49. Simoneti P., "Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige u Republici Hrvatskoj i BiH", zbornik radova "Aktuelna pitanja građanskog zakonodavstva u BiH", Jahorina, 2010.
50. Simoneti P., "Višestruko ugovaranje otuđenja", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 22, br:1/01.
51. Simoneti P., "Višestruko ugovaranje otuđenja po Nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i RS", u Zbornik Radova "Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse", Mostar, 2005.
52. Simonović D., "Reafirmacija zemljišnih knjiga", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, br: 1-6/00.
53. Stanković O., Orlić M., Stvarno pravo, deveto izdanje, Beograd, 1996.
54. Stamenković D., Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastr nepokretnosti, Beograd, 1993.

55. Stepanović S., "Evidencija nepokretnosti- zemljišna knjiga u katastru" u "Aktuelna pitanja stečajnog prava, zakonodavstvo-praksa", Zbornik radova, Banja Luka, 2012.
56. Stojanović D., Stavrno pravo, Kragujevac, 1998.
57. Stojičinović M., Sarić M., "Katastar nepokretnosti nasuprot zemljišnim knjigama po prednacrtu Građanskog zakonika Republike Srbije", Pravni život, br: 10/15.
58. Šarkić N., "Kompjuterska obrada kao razlog za uvođenje jedinstvene evidencije", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, br: 1-6/00.
59. Vukotić J., Sticanje zemljišnoknjižnih prava upisom u javne registre, Doktorska disertacija, Beograd 2012.

Zakonski akti:

1. Zakon o premeru i katastru Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ br: 6/12,110/16,22/18 odluka US,62/18, 95/19 odluka US).
1. Zakon o državnom premeru i katastru i upisanim pravima na nepokretnostima („Službeni glasnik Republike Srbije“ br: 83/92,53/93, 67/93,48/94,12/96 ispravka, 34/01 drugi zakon, 25/02,101/05 drugi zakon).
2. Zakon o državnom premeru i katastru i upisanim pravima na nepokretnostima („Službeni glasnik Republike Srbije“ br.72 /09, 18/10, 65/13, 15/15 (US), 96/15, 47/17 (Autentično tumačenje), 113/17 (dr. zakon), 27/18(dr. zakon), 41/18-(dr. zakon) 9/20 (dr. zakon)32 (dr. zakon).
3. Zakon o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ br:124/08, 3/09- ispr., 58/09,95/11, 60/15,18/16 odluka US).
4. Zakon o notarskoj službi u Republici Srpskoj („Službeni glasnik Republike Srpske“ br: 28/21).
5. Zakon o obligacionim odnosima-ZOO, („Službeni list SFRJ, br. 29/78, 39/85, 45/89 odluka USJ i 57/89; i „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 17/93, 3/96, 37/01- drugi zakon, 39/03 i 74/04).
6. Zakon o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske („Narodne novine“ br: 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04,107/07,152/08,126/10,55/13,60/13, i 108/17).
7. Zakon o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske („Narodne novine“ br: 63/19).
8. Zakon o elektronskom dokumentu Republike Srpske, („Službeni glasnik Republike Srpske“, br.106/15).
9. Zakon o elektronskom poslovanju Republike Srpske, („Službeni glasnik Republike Srpske“, br.59/09 i 33/16).

10. Zakon o elektronskom potpisu Republike Srpske, („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 106/15).
11. Zakon o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije („Sl. novine Kraljevine Jugoslavije“ br:146 LII od 01.6.1930. i br: 281 XC od 01.12.1931.)
12. Zakona o premjeru i katastru nepokretnost („Službeni list SRBiH“ br. 22/84, 12/87 i 26/90)
13. Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ br: 67/03,46/04,109/05,119/08).
14. Zakon o zemljišnim knjigama Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“ br: 19/03,54/04).
15. Pravilnika o vođenju knjige uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 45/01 i 6/02).
16. Pravilnika o uspostavljanju i vođenju knjige uložениh ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža („Službeni glasnik Republike Srpske“, br: 60/05).

BIOGRAFIJA KANDIDATA

Nikolina Graonić je rođena 04.12.1988. godine u Zagrebu, Republika Hrvatska. Završila je osnovnu školu u Kostajnici školske 2002/2003. godine sa odličnim uspjehom. Za uspjehe u osnovnoškolskom obrazovanju posjeduje pohvalnice i diplome. U Kostajnici je završila srednju školu -ekonomski tehničar školske 2006/2007. godine takođe sa odličnim uspjehom. Nakon toga 2007. godine upisala je Pravni fakultet Univerziteta u Banjoj Luci, gdje je diplomirala 14.11.2012. godine.

Pripravnički staž ostvarila je u komunalnom preduzeću. Položila je Stručni ispit za rad u državnoj upravi. Nakon toga zasnovala je stalni radni odnos u Javnoj ustanovi Osnovnoj školi „Petar Mećava“ Kostajnica, gdje radi i danas kao diplomirani pravnik na poslovima sekretara škole. U sklopu stručnog usavršavanja nakon odslušane obuke od strane Agencije za javne nabavke BiH, pristupila je i položila je ispit za službenika za javne nabavke. Tečno govori engleski i njemački jezik, posjeduje znanja i osnovnog nivoa italijaskog jezika.