Nevenka Mitrić

sudija Okružnog suda u Banja Luci

**Praksa Okružnog suda u Banja Luci u primjeni Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske**

**Uvodno izlaganje**

U ovom radu će biti obraćena posebna pažnja na regulativu iz Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske (“ Službeni glasnik Republike Srpske” broj 6/12, 110/16 i 62/18 – u daljnjem tekstu ZPK), koji uređuje uspostavu katastra nepokretnosti kao osnovne evidencije o nepokretnostima i pravima na njima, dok je ostali dio zakona više u domenu stručnjaka iz geodetske oblasti. Pored zakonskih rješenja akcenat će biti stavljen na dosadašnju skromnu sudsku praksu u primjeni zakona iz ovog dijela.

Da bi shvatili suštinu zakonskih rješenja osvrnut ću se na istorijski razvoj oblasti katastra uopšte, kako na području Bosne i Hercegovine ( u daljnjem tekstu BiH), odnosno bivše Jugoslavije.

Potrebe čovjeka kao krajnjeg korisnika informacija o prostoru se mijenjaju i sazrijevaju paralelno sa razvojem ljudske civilizacije počevši od težnje za definisanjem oblika Zemlje pa do najsavremenijih potreba ljudskog društva za spoznajom prostora i upravljanjem materijalnim stvarima u tom prostoru. Nepokretnosti, kao savršen oblik materijalnog, postaju sinonim za samu egzistenciju i u tom i takvom svijetu kvalitetno gazdovanje njima i pravima na njima je obaveza svake moderne, razvijene države. Tačnost, ažurnost i nedvosmislenost samih podataka koje ih opisuju u tehničkom i pravnom smislu, savremena društva ne smiju dovoditi u pitanje. Značaj i uloga katastra je multidimenzionalna, a svijest o prostoru postala je u današnjem vremenu preduslov uspiješnog egzistiranja u njemu[[1]](#footnote-1).

**Istorijat katastra**

Praćenje podataka o zemljištu vrlo je staro, seže u daleku prošlost. Tako grčki istoričar Herodot spominje da je perzijski kralj Darije uveo plaćanje poreza na prihod od zemljišta u osvojenim zemljama Male Azije i zbog toga naredio utvrđivanje prostorne veličine posjeda i dohodak.

O postanku i značenju reči “katastar” postoji više objašnjenja. Prema jednima ona potiče od starolatinske reči *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 reči *katastikhon* (κατάστιχον) (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.

Prema odredbama ZPK, katastar nepokretnosti bi se mogao definisati kao javni registar koji predstavlja osnovnu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima. Nepokretnosti predstavljaju katastarske parcele, zgrade, stanovi 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 raspologanju 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. Npr. Petar Petrović ima livadu zvanu podglavu, šumu zvanu grab, njive zvane kod potoka i dvije kolibe. Svrha tog popisa je bila prije svega poreska, zajedno sa spiskom muških glava i broja ovaca, koza i goveda.

Aneksijom Bosne i Hercegovine ( u daljnjem tekstu B i H) od 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 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. Osnivanje gruntovnice je započeto 1886. godine a završeno 1911. godine za čitavu BiH.

Premjer koji je izvršen za vrijeme Austro-Ugarske monarhije korišten je i poslije prvog svjetskog rata na ovim prostorima, a evidencija o stvarnim pravima na nepokretnostima se i dalje vodila gruntovno[[2]](#footnote-2). Kraljevina Jugoslavija imala je katastarski premjer i instituciju Katastra zemljišta na područjima koje je do tada bilo u sastavu Austro-Ugarske momarhije. 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 katasru zemljišta na nivoima republika. Prvi zakon iz ove oblasti SR BiH je donijela 1947. godine („Službeni list NR BiH“ broj 11/47 ), kojim se uređivala oblast premjera zemljišta, izrada katastra zemljišta, kao i njihovo održavanje i obnova.

**Premjer** je obuhvatao postavljanje i određivanje astronomsko-geodetske, gravimetrijeske, trigonometrijske i nivelmanske mreže kao i obrada mjerenja izvršena na ovim mrežama (osnovni geodetski radovi), snimanje detalja, izrade orginale 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 parcelamai objektima na zemljištu u pogledu njihovog položaja, veličine, načina iskorištavanja (kulturia), klase i katastarskog 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 prikazivani su 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 korišćnja zemljišta, klasu, površinu.

Izrada katastra zemljišta obuhvatala je utvrdivanje katastarskih teritorijalnih jedinica, katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta, izlaganje na javni uvid odredenih podataka pemjera i katastarskog klasiranja zemljišta i izradu katastarskog operata.

**Održavanje premjera i katastra zemljišta** obuhvatalo je praćenje, utvrdivanje i snimanje nastalih promjena na zemljištu koje su od uticaja na podatke premjera i katastra zemljišta, provodenje utvrdenih promjena na geodetskim planovima, karti i elaboratu i katastarskom operatu, kao i obnavljanje biljega stalnih geodetskih tačaka.

**Obnova premjera i katastra zemljišta** vršena je kada nastane znatno neslaganje izmedu podataka premjera i katastarskog operata i stanja na terenu, a ovo neslaganje se ne moie otkloniti mjerama redovnog odriavanja. Obnova premjera i katastra zemljišta, po pravilu, obuhvata ponovno vršenje prernjera, katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta i izradu novog katastarskog operata. Izuzetno, možes se vršiti i obnova samo katastastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta, ako ne postoji potreba za obnovu premjera.

**Potreba objedinjavanja evidencija o nepokretnosti**

Zakonima o premjeru i katasru zemljištabila je utvrđenaobaveza sudova i drugih organa koji rješvaju o vlasništvu i drugim stvarniim pravima na nepokretnostma, da u aktima kojima rješavaju o tim pravima označavju nepokretnosti prema podacima premjera i katastra zemljišta i da te akte po njihovoj pravosnažnosti dostave opštinskom organu uprave nadležnom za poslove katastra. Označavanje nepokretnosti vrši se na osnovu kopije plana koju je izdao nadležni opštinski organ uprave. 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 nepokretnostma. Ustanovljavanje svih službenih evidencija o nepokretnostma morale su se zasnivati na podacima premjera i katastra zemljišta.

Vremenski ažurna i po zakonu obavezna, evidencija o podacima posjeda u katastru zemljišta je dovela do toga da je stanje upisa vlasništva i drugih stvarnih prava na nepokretnostima u zemljišnim knjigama (gruntovnica) postalo vrlo loše, nesređeno i haotično do te mjere da tržišnoj ekonomiji i svim učesnicima u pravnom prometu nepokretnosti nije pružalo ustanovljenu pravnu sigurnost. Zemljišne knjige nisu odražavale stvarno stanje na terenu, tačnije rečeno da je u sukobu sa izvanknjižnim pravnim stanjem1 nepokretnosti. Katastar je trebao biti u funkciji upisa nepokretnosti u zemljišne knjige, od njega sve počinje, nasuprot tome zemljišna knjiga je bila zapostavljena i zanemarena.

U cilju objedinjavanja svih evidencija o nepokretnostim u SR BiH je donesen Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list SR BiH“ broj 22/84, 12/87 i 26/90).

Ovim zakonom je uređivan premjer zemljišta, zgrada i drugih objekata, izrada i održavanje katastra zemljišta, zgrada i drugih objekata, evidencija i upis prava na nepokretnostma. Premjer zemljišta, zgrada i drugih objekata je utvrđivanje potrebnih podatatka za horizontalnu i vertikalnu predstavu teritorije SR BiH (Republike) i prikupljanje ostalih podazaka o zemljištu, zgradama i drugim objektima i pravima na nepokretnostma. Na osnovu izvršenog premjera izraduje se katastar zemljišta, zgrada i drugih objekta, vrši se upis prava na nepokretnostma i izrađuju geodetski planovi, osnovna karta za teaitoriju Republike i druge karte za razne namjene. Katastar zemljišta, zgrada i drugih objekata sadrži mjerne i opisne podatke o tim nepokretnostma. Evidencija prava na nepokretnostma sadrži sve podatke o upisanim pravima na nepokretnostma. Katastar nepokretnosti, u smislu ovog zakona je zbirna dokumentacija podataka o katastru zemljišta, zgrada i drugih objekata sa evidentiiranim pravima na nepokretnostma. Katastar nepokretnosti je javna knjiga. Upis prava na nepokretnosti, kao i upis svih promjena koje se odnose na podatke upisane u katastru nepokretnosti, je obavezan. Upis iz prethodnog stava oslobođen je plaćanja taksa i ne može se usloviti prethodnim plaćanjem poreza na promet nepakretnosti i prava i drugih dadžbina. Podaci upisani u katastar nepokretnosti smatraju se tačnim i treća lica koja se oslanjaju na tačnost ne mogu imati štetnih posljedica u prometu nepokretnost i drugim odnosima u kojima se ovi podaci koriste.

Utvrđivanje prava na nepokretnostma vršeno je u postupku osnivanja katastra nepokretnosti i to na osnovu stanja upisanog prava u zemljišnoj knjizi ako se ustanovi da taj upis odgovara stvarnom stanju. Smatra se da ne odgovara stvarnom stanju i nece se upisati u katastar nepokretnost hipoteka čiji je upis u zemljišoj knjizi stariji od 30 godina računajući unazad od dana izlaganja podataka; pravosnažnih odluka nadležnog organa, zaključenih ugovora i drugih isprava, koje su osnov za upis prava u katastru nepokretnost; podataka iz katastarskog operata koji odgovara stvarnom stanju.

Ako ne postoje dokazi o pravu na nepokretnostma, upis prava na nepokretnostma mogao se odrediti na osnovu drugih provedenih dokaza (saslušanje svjedoka, posljednje stanje posjeda, izjava stranaka i dr.).

Ako se u postupku izlaganja podataka ustanovi da je sporno pravo svojine ili drugo pravo na nepokretnostma, komisija će stranku sa manje vjerovatnim pravom uputiti da, u roku od 30 dana od dana izlaganja, kod nadležnog suda pokrene spor i da komisiji, u daljem roku od osam dana, podnese dokaz o pokretanju spora. U primjedbi popisnog lista označit će se postojanje spora. Ukoliko stranka iz prethodnog stava u odredenom roku ne podnese komisiji dokaz da je kod nadleinog suda pokrenuka spor, brisaće se primjedba o postojanju spora. U popisnom listu izvršit će se upis osporenog prava u korist lica čije je pravo vjerovatnije (član 78. Zakona).

Na osnovu činjenica utvrdenih u poistupku izlaganja podataka, komisija je donosila rješenje koje je pored podataka o nepokretnostma i pravima na iste sadrzavalo nalog za upis podaaka o nepokretnostma i nosiocima prava na nepokretnostma. Rješenje se moglo žalbom pobijati samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta. U pogledu utvrdivanja prava na nepokretnostma mogao se u roku od 30 dana po prijemu rješenja pokrenuti spor kod nadleinog suda.

Treća lica, koja su smatrala da su izvršenim upisom prava na nepokretnostma u katastru nepokretnost povrijeđena njihova prava, mogli su tužbom kod nadležnog suda osporavati izvršeni upis u roku od tri godine od dana stupanja na snagu katastra nepokretnosti. Pravo iz prethodnog stava pripadalo je i licu koje je propustilo rok od 30 dana iz clana 78. stav 1. zakona. Danom stupanja na snagu katastra nepokretnost izradenog prema odredbarna zakona prestao bi da važi za to podrueje katastar zemljišta i zemljišna knjiga.

Plan je bio da se uspostava katastra nepokretnosti sa objedinjenim katastarskim podacima i podacima zemljišnoknjižnih ureda okonča u roku od deset godina, a do uspostave katastra nepokretnosti i dalje bi se održavale postojeće evidencije. Do početka rata u BiH katastar nepokretnost uspo­stavljen je samo na 10 % teritorije.

Uspostavljanje jedinstvene evidencije nepokretnosti prema ovom zakonu nisu postignuti očekivani rezulta­ti u pogledu usaglašavanja zemljišnoknjižne i katastarske evidencije nepokretnosti, te je uslijedila daljnja reforma u oblasti zemljišno-knjižnog prava na nivou entiteta.

Ideja o uspostavljanju jedinstvene evidencije podataka o zemljištu prekinuta je 2003. godine donošenjem entitetskih zakona o zemljišnim knjigama. To je bio potpuni zaokret u odnosu na do tada postojeći koncept evidentiranja nepokretnost i prava na nepokretnostma, s obzirom na to da su zakono­davci u tadašnjoj SFRJ sredinom 80-ih godina odlučili da zamijene si­stem zemljišnih knjiga jedinstvenom evidencijom nepokretnosti donoše­njem Zakona o premjeru i katastru nepokretnost („Službeni list SRBiH“ br. 22/84, 12/87 i 26/90).

Novi entitetski zakoni o zemljišnim knjigama bili su identičnog sadržaja i to: 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). Stupanjem na snagu ovih zakona prestala je primjena odredaba Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti koje se odnose na evidenciju i upis prava vlasništva i drugih stvarnih i obli­gacionih prava na nepokretnostma i dugogodišnja primjena Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije („Službene novine Kralje­vine Jugoslavije“, br. 146 – LIII od 1. jula 1930. godine i br. 281. XC od 1. decembra 1931.) u onim katastarskim opštinama u kojima do tada nije bio uspostavljen katastar nepokretnosti.

**Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske**

Poslije donošenja zakona o zemljišnim knjigama zakonodavci u Republici Srpskoj nastavili su sa refor­mama u ovoj oblasti u pravcu uspostave jedunstvene evidencije o nepokretnostima i one su rezultat usvajanja ZPK kojim je ponovo aktualizovan koncept usposta­ve sistema jedinstvene evidencije nepokretnosti.

Zakon je rađen po modelu i sa manjim korekcijama Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti iz 1984. godine. Predmetnim Zakonom stavljen je van snage Zakon o održavanju premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 19/96 i 15/10), Zakon o premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 34/06, 110/08 i 15/10) i Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske", br. 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08) prestaju da važe, osim odredaba tih zakona koje se odnose na korišćenje i održavanje evidencija iz člana 189. ovog zakona.

Članom 189. ZPK propisano je da će se do dana osnivanja katastra nepokretnosti koristiti i održavati: popisni katastar, katastar zemljišta uspostavljen na osnovu premjera u stereografskoj projekciji, katastar zemljišta uspostavljen na osnovu premjera u Gaus-Krigerovoj projekciji u skladu sa odredbama Zakona o održavanju premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 19/96 i 15/10), katastar nepokretnosti sa utvrđenim korisnikom uspostavljeni na osnovu premjera u Gaus-Krigerovoj projekciji u skladu sa odredbama Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 34/06, 110/08 i 15/10), zemljišna knjiga u skladu sa odredbama Zakona o zemljišnim knjigama Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08), knjiga uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova u skladu sa odredbama Pravilnika o vođenju knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 45/01 i 6/02) i knjiga uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža u skladu sa odredbama Pravilnika o uspostavljanju i vođenju knjige uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 60/05).

Cilj zakonodavaca je da se donošenjem ovog zakona konačno omogućiti sređiva­nje i ažuriranje evidencija o nepokretnostma i prava na nepokretnostma da bi se osigurao brži i jednostavniji pravni promet nepokretnosti. Sa­gledavanjem ovih problema sa teorijskog aspekta, kao i istraživanjem prakse i uočavanjem eventualnih problema i poteškoća, odredit će se vrijednost i ispravnost i jednog i drugog koncepta evidencije nepokretnosti i prava na nepokretnostma.

ZPK uređuje upravne i stručne poslovie koji se odnose na premjer Republike Srpske, kata­star nepokretnosti, katastar vodova, osnovne geodetske radove, adre­sni registar, topografsko-kartografsku djelatnost, Geoinformacioni sistem Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske, infrastrukturu geoprostornih podataka Republike Srpske i geodetske radove u inžinjersko-tehničkim oblastima.

Premjer Republike Srpske su stručni poslovi premjera, po propi­sanoj metodologiji – katastarski premjer, premjer u postupku uređe­nja zemljišne teritorije komasacijom (komasacioni premjer), premjer vodova i topografski premjer. Katastarski premjer je geodetsko mjerenje i prikupljanje poda­taka o nepokretnostima i imaocima prava na nepokretnostima. Ti podaci čine elaborat premjera. Kao i u ranijim zakonima katastarske teritorijalne jedinice su: katastarska parcela, katastarska opština i ka­tastarski srez. U postupku katastarskog premjera prikupljaju se poda­ci o prostornim jedinicama, parcelama, objektima i posebnim dijelo­vima objekata prema raspoloživoj dokumentaciji ili se preuzimaju iz postojećih evidencija i tehničke dokumentacije.

Poglavlje Zakona pod nazivom **„Katastar nepokretnosti“** zbog svo­je kompleksnosti i velikog broja članova podijeljeno je u više dijelova: Načela katastra nepokretnosti, Sastav i sadržaj katastra nepokretno­sti, Osnivanje katastra nepokretnosti, Osnivanje katastra nepokretno­sti prema podacima katastarske evidencije, knjige uloženih ugovora i zemljišne knjige, Izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje prava na nepokretnostima, Upis u katastar nepokret­nosti, Opšti uslovi za upis stvarnih prava, predbilježbe i zabilježbe, Upis stvarnih prava prema podacima katastra zemljišta i katastra ne­pokretnosti sa utvrđenim korisnikom uspostavljenih na osnovu pre­mjera u Gaus-Krigerovoj projekciji, zemljišne knjige i knjige uloženih ugovora, zabrana upisa u katastar nepokretnosti, Osnivanje katastra nepokretnosti prema podacima katastarskog premjera, Obnova kata­stra nepokretnosti, Centralni adresni registar i registar prostornih je­dinica, Održavanje katastra nepokretnosti, Postupak upisa promjena na nepokretnostima i stvarnim pravima na njima i Ispravljanje greša­ka u održavanju katastra nepokretnosti.

**Osnovna načela** na kojima se zasniva katastar nepokretnosti su propisana odredbom člana 53. ZPK tako da su pobrojana načelaupisa, javnosti, pouzdanja, načelo legaliteta, formalnosti, načelo konstitutivnosti i deklarativnosti, obaveznosti i načelo određenosti. Načela konstitutivnosti i deklarativnosti upisa u katastar nepokretnost su uređena članom 62. ZPK. Načela sticanja prava svojine su uređena i Zakonom o stvarnim pravima[[3]](#footnote-3).

U praksi se pojavilo spornim da li komisija prilikom izlaganja ima ovlaštenja da izvrši upis prava svojine imaoca koje pravo je stečeno temeljem zakona[[4]](#footnote-4).

Upisom u katastar nepokretnosti stiču se, prenose, ograničava­ju i prestaju prava na nepokretnostima, osim ako zakonom nije dru­gačije određeno. Svako ima pravo da izvrši uvid u podatke koje sadrži katastar nepokretnosti, da mu se izda list nepokretnosti ili potvrda da je određena nepokretnost ili pra­vo upisano u katastar nepokretnosti.

Katastar nepokretnosti je javna knjiga, svako zain­teresirano lice može izvršiti uvid u podatke koji su upisani u katastar nepokretnosti i ukoliko zatraži da mu se izda list nepokretnosti ili po­tvrda o podacima upisanim u službenoj evidenciji ovog registra. Za podatke upisane u katastar nepokretnosti važi pretpostavka da su istiniti i da je sticalac koji je u dobroj vjeri postupio sa povjere­njem u te podatke pravno zaštićen ako nije znao niti je, s obzirom na okolnosti, imao dovoljno razloga posumnjati u ono što je upisano.

**Katastar nepokretnosti** sastoji se od: elaborata premjera, zbirke isprava i baze podataka katastra nepokretnosti. Katastar nepokret­nosti se osniva na osnovu odluke Uprave za cijelu katastarsku opšti­nu, dio katastarske opštine, a najmanje za jednu parcelu. Postupak u kojem se osniva katastar nepokretnosti zove se postupak izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i prava na nepokretnostima. Postupak izlaganja provodi komisija za izlaganje na osnovu podataka katastarske evidencije, zemljišne knjige, knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova i knjige uloženih ugovora o pro­daji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža i na osnovu poda­taka katastarskog ili komasacionog premjera. Na osnovu prikupljenih podataka formira se baza podataka katastra nepokretnosti.

Do donošenja Zakona o izmjenama i dopunama ZPK (“Službeni glasnik Republike Srpske” broj: 62/18 ) u pravilu (član 71. stav 2. zakona) katastar nepokretnosti osniva se za cijelu katastarsku opštinu. Stavom 3. istog člana bilo je propisano da se izuzetno od stava 2. ovog člana, katastar nepokretnosti može da se osnuje za dio katastarske opštine, a najmanje za jednu parcelu, na osnovu odluke Uprave (pojedinačni katastar nepokretnosti). Predmetnim izmjenama ovaj stav je brisan.

Zakonsko rješenje o nemogućnosti osnivanja pojedinačnog katastra nepokretnosti u sudskoj praksi posebno se odrazilo na primjenu odredbe člana 113. Zakona o izvršnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 59/03, 85/03, 64/05, 118/07, 29/10, 67/13 i 98/14), na područjima na kojim nisu ustanovljene zemljišne kjige, odnosno gdje zemljišno knjižno stanje ne odgovra stvarnom stanju u postupku izvršenja ne nepokretnostima vanknjižnog vlasnika.[[5]](#footnote-5)

Od dana početka osnivanja katastra nepokretnosti sprovode se promjene u katastarskoj evidenciji, zemljišnoj knjizi i knjigama ulo­ženih ugovora, do isteka roka za osnivanje katastra nepokretnosti određenog u javnom oglasu. Rješenje o promjenama dostavlja se komisiji.

Podaci premjera i katastarskog klasiranja zemljišta o površinama, kulturama, klasama, zgradama i posebnim dijelovima zgrada, drugim objektima, prikupljeni podaci o pravima na nepokretnostima, kao i o posjednicima nepokretnosti, izlažu se na javni uvid putem popisnog lista. Ove poslove obavlja komisija za izlaganje koju formira Republička uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske.

Komisija je obavezna prije početka izlaganja da pribavi kopije ka­tastarskih planova i elaborat novog premjera, kao i podatke o licima za koja se na osnovu ranije prikupljenih podataka pretpostavlja da im pripadaju prava na nepokretnostma. Također, komisija je obavezna da koristi: podatke iz zemljišne knjige, stare katastarske planove i kata­starske operate, odluke sudova i organa uprave kojima je odlučeno o pravima na nepokretnostima, a koje nisu ranije provedene u zemljiš­nim knjigama, neprovedene odluke agrarnih i drugih komisija koje se odnose na nepokretnosti kao i sve druge dokaze i isprave koji mogu poslužiti za upis prava u katastru nepokretnosti.

U katastarskoj opštini u kojoj se osniva katastar nepokretnosti komisija u postupku izlaganja objavljuje javni oglas o osnivanju kata­stra nepokretnosti najkasnije 30 dana prije početka izlaganja podata­ka. Javni oglas objavljuje se i na internet stranici Uprave.

U cilju obezbjeđenja učešća stranaka u postupku izlaganja pre­ma odredbi člana 79. Zakona komisija će svakom fizičkom ili pravnom licu, za koja su prikupljeni podaci i adrese i za čije se nepokretnosti vrši izlaganje, dostaviti najkasnije osam dana prije dana izlaganja po­dataka pismeni poziv sa popisnim listom ili kopijom popisnog lista da u određeno vrijeme dođe u radnu prostoriju komisije i donese sve isprave koje služe kao dokaz o pravima na nepokretnostima. Licima koja se ne jave na javni oglas, a čije je prebivalište odnosno boravište nepoznato, kao i licima koja su pojedinačno pozvana radi učešća u postupku izlaganja podataka a koja se nisu odazvala niti su opravdala svoj izostanak, komisija postavlja privremenog zastupnika.

U toku postupka izlaganja podataka sastavlja se zapisnik koji pot­pisuju stranke, drugi učesnici u postupku i članovi komisije. Stranke u postupku izlaganja podataka mogu stavljati primjedbe na podatke utvrđene premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta koje je ko­misija dužna razmotriti i izvršiti određene promjene podataka ako utvrdi da su primjedbe osnovane.

Prema sadržaju člana 84. ZPK utvrđivanje prava na nepokretnostima vrši se na osnovu: stanja upisanog prava u zemljišnoj knjizi ako se ustanovi da taj upis odgo­vara stvarnom stanju; pravosnažnih odluka nadležnih organa i sudo­va, zaključenih ugovora i drugih isprava koje su osnov za upis prava na nepokretnostima; podataka iz katastarskog operata koji odgovara stvarnom stanju, a ako ne postoje dokazi o pravu na nepokretnostima u tom slučaju i na osnovu drugih provedenih dokaza (saslušanje svje­doka, posljednje stanje upisa, izjave stranaka).

U osnovnom tekstu ZPK, odredbom člana 85. bila je uređena situacija kada u toku postupka izlaganja podataka komisija utvrdi da je sporno pravo vla­sništva ili drugo pravo na nepokretnostima. U tom slučaju komisija stranku sa manje vjerovatnim pravom upućuje da u roku od 30 dana od dana izlaganja pokrene spor kod nadležnog suda o čemu se vrši zabilježb spora i da komisiji u daljnjem roku od 8. dana podnese dokaz o pokretanju spora, kada se vrši zabiležba spora.

Ako stranka iz stava1.ovog člana u određenom roku ne podnese Komisiji dokaz da je kod nadležnog suda pokrenula parnični, odnosno vanparnični postupak, brišu se zabilježbe iz stava 1. ovog člana.

Ako je stranka već pokrenula spor kod nadležnog suda u cilju utvrđivanja prava na nepokretnostima, Komisija osniva katastar nepokretnosti i u privremeni list nepokretnosti upisuje pravo u korist lica koje je upisano u javnim evidencijama u kojima se upisuju stvarna prava na nepokretnostima, o čemu se vrši zabilježba u V listu privremenog lista nepokretnosti.

Značajno je istaknuti da je temeljem odredbe člana 85. ZPK, a primjenjujući pravila upisa na osnovu stvarnog stanja iz člana 84. stav 1. tačka a. i v. koji propisuju da se utvrđivanje prava na nepokretnostima vrši na osnovu stanja upisanog prava u zemljišnoj knjizi ako se ustanovi da taj upis odgovara stvarnom stanju na osnovu podataka iz katastarskog operata, na pokretanje postupka pred sudom upućivana je stranka koja je upisana kao vlasnik u zemljišnoj knjizi, a upis prava svojine je vršen u korist lica koja su ispunjavala uslove iz gore citirane zakonske odredbe.

U takvoj situaciji u praksi sudova, pojavilo se spornim da li kod tužbenog zahtjeva za ništavost upisa, suprotna strana čiji je upis izvršen u skladu sa stvarnim stanjem, ukoliko ne posjeduje pravosnažnu odluka nadležnih organa i sudova, zaključen ugovor i druge isprave koje su osnov za upis prava na nepokretnostima (član 84. stav 1. tačka b. ZPK), treba da u posebnom postupku ili u istom postupku (protivtužbenim zahtjevom) izdejstvuje deklaratornu odluku da je stekla pravo vlasništva temeljem zakona ili je stekla osnov za upis istog temeljem valjanog pravnog posla ili je upisani upis u postupku izlaganja mogla sa uspjehom da brani izvođenjem dokaza na ove okolnosti o kojima sud odlučuje kao prethodno pitanje[[6]](#footnote-6).

*Imajući u vidu dvije različite odluke Okružnog Suda u Banja Luci Vrhovni sud Republike Srpske u svojoj odluci broj: 71 0 P 200425 18 Rev od 11.9.2018. godine u pogledu sadržaja tužbenih zahtjeva kojim se osporava izvršeni upis u privremeni list nepokretnosti iznio je slijedeći stav: ” U konketnom slučaju utvrđivanje prava na k.č. broj 1058 k.o. Motike u postupku izlaganja nepokretnosti izvršeno je (na osnovu podataka iz katastarskog operata koje odgovara stvarnom stanju, to jeste, na način propisan odredbom člana 84. stav 1. tačka v) ZPK), na ime tuženog koji je bio upisan u p.l. broj 1785 k.o. Motike kao posjednik iste, i koji je u dugogodišnjem posjedu te parcele, jer stanje upisa u zemljišnoj knjizi (u kojoj je predmetna parcela uknjižnjena na ime prednika tužitelja i samo neke od tužitelja), ne odgovara stvarnom stanju.*

*Iz stanja spisa u ovom predmetu ne proizlazi da su tužitelji, saglasno odredbi člana 85. stav 1. ZPK, u toku postupka izlaganja nepokretnosti upućeni od strane Komisije za izlaganje nepokretnosti – kao stranke sa manje vjerovatnim pravom da kod nadležnog suda pokrenu spor, radi ustanovljenja spornog prava svojine ili drugog prava na predmetnoj nepokretnosti, mada je iz sadržaja zapisnika sastavljenih u toku izlaganja vidljivo da je i u tom postupku među parničnim strankama bilo sporno pravo svojine u pogledu predmetne parcele. Oni su ovaj spor pokrenuli tek nakon donošenja pobijanog rješenja, to jeste, na osnovu odredbe člana 87. stav 3. ZPK. Prema obe navedene odredbe, u slučaju spora o pravu na nepokretnostima koje su predmet izlaganja pred Komisijom za izlaganje nepokretnosti, može se pokrenuti spor kod nadležnog suda, u čijoj nadležnosti je da sudi o pravu svojine na nepokretnostima, a u nadležnosti Komisije za izlaganje nepokretnosti je utvrđivanje prava na nepokretnostima na način propisan odredbom člana 84. ZPK i tako utvrđeno pravo je relevantno samo ako među parničnim strankama nema spora o pravu na nepokretnosti - utvrđenom u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima, koji zaključak je i u skladu sa odredbom člana 52. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, do 60/15, dalje: ZSP), u vezi sa članom 7. ZPK.*

*I pored sadržaja odredbe člana 85. ZPK, kojom je predviđena mogućnost upućivanja stranke, sa manje vjerovatnim pravom, na pokretanje spora ako se u postupku izlaganja ustanovi da je sporno pravo svojine ili drugo pravo na nepokretnostima i odredbe člana 87. stav 3. istog zakona koji predviđa pokretanje spora u pogledu utvrđivanja prava na nepokretnostima, tužitelji tužbom traže - samo utvrđenje ništavosti upisa prava svojine u privremeni list nepokretnosti na predmetnoj parceli…, nalaganje brisanje tog prava upisanog na ime tuženog i uspostavljanje ranijeg katastarsko-knjižnog stanja. Kako se ovdje radi o sporu o pravu, sve dok tužitelji ne postave zahtjev za utvrđenje prava svojine, po nekom od pravnih osnova na nepokretnostima koje su predmet izlaganja, iz koga bi proizlazio i zahtjev za poništenje rješenja Komisije za izlaganje nepokretnosti, brisanje upisa…, i uspostavljanje ranijeg zemljišno-knjižnog stanja, oni ne ostvaruju zaštitu svojinskih prava u pogledu sporne parcele. S obzirom da se saglasno naprijed navedenom u ovoj vrsti spora sudi o svojinskim pravima, tužba koju predviđaju navedene zakonske odredbe nema karakter brisovne tužbe iz člana 56. ZSP.*

*Tužitelji koji su obuhvaćeni pomenutim rješenjima o nasljeđivanju su u momentu smrti njihovog prednika postali posjednici spornih nekretnina (iako nisu imali faktičku vlast nad istim), pa time i ovlaštenje da traže uvođenje u suposjed nekretnina koje je faktički držao prednik tuženog a zatim tuženi i da u parnici (nasljednom tužbom), u odnosu na tuženog ostvare svoje pravo na zaostavštinu ostavioca, što oni ni do dana podnošenja ove tužbe, nisu učinili. To su u svojim iskazima potvrdile tužiteljice M. K. i D. K., saslušane kao parnične stranke navodeći, da tužiteljima nikada predmetna parcela nije uručena, kao zaostavština nakon smrti njihovih prednika niti su predaju te parcele ikada tražili, a time ni koristili, a u dugogodišnjem posjedu iste je bio prednik tuženog a nakon toga tuženi.*

*Imajući u vidu zakonom propisani osnov za utvrđivanje prava na predmetnom zemljištu u postupku izlaganja nepokretnosti na javni uvid - u korist tuženog (na osnovu*

*podataka iz katastarskog operata koje odgovara stvarnom stanju), nasuprot shvatanju drugostepenog suda, na tužiteljima (koji su nezadovoljni rješenjem Komisije za izlaganje nepokretnosti), je teret dokazivanja prava svojine na toj nepokretnosti, a na tuženom je teret dokazivanja jačeg prava (po nekom od pravnih osnova).*

*Iz naprijed izloženog proizlazi da je drugostepeni sud u postupku donošenja pobijane presude počinio povrede odredaba parničnog postupka (o teretu dokazivanja odlučnih činjenica) sadržane u odredbi člana 209. ZPP, u vezi sa članovima 7., 123, i 126., i da je pobijana presuda zasnovana na pogrešnoj primjeni materijalnog prava, na što revident osnovano ukazuje u reviziji, zbog čega je primjenom odredbe člana 249. stav 1. ZPP i člana 250. stav 2. istog zakona odlučeno kao u izreci ovog rješenja.*

*U ponovnom postupku drugostepeni sud će otkloniti nedostatke na koje je ukazano u ovom rješenju, pa će po žalbi tužitelja donijeti pravilnu i zakonitu odluku“.*

Nakon donošenja predmetne odluke od strane Vrhovnog suda pred nižestepenim sudovima su se i dalje pojavile dileme, a i različite odluke, šta ako tužitelji, koji su bili zemljišnoknjižni vlasnici nisu pored zahtjeva za brisanje upisa ( brisovna tužba) postavili stvarnopravni zahtjev ? Da li u takvoj situaciji, a cijeneći činjenično stanje iz tužbe tužbeni zahtjev odbiti ili pak pozvati tužitelja da se izjasni na okolnosti stvarnopravnog zahtjeva ( nepotpun zahtjev).

Mišljenje autora ovog rada je da sud nije ovlašten u ovakvoj pravnoj situaciji da temeljem odredbe člana 53. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63 /07, 49/09 i 61/13 ), poziva tužitelja da dopuni tužbu, tako što će pored brisovnog zahtjeva postaviti deklaratorni (prejudicijalni) zahtjev stvarnopravnog karaktera o kojem se može riješiti, kao o prethodnom pitanju. Ovo posebno iz razloga što je cilj ZPK uspostava jedinstvene evidencije nepokretnosti, pa se u sudskom postupku kod osporavanja te evidencije pravo upisa ima riješiti kroz kondemnatorni zahtjev da se izvrši upis tužitelja umjesto tuženog ukoliko se zahtjev za brisanje upisa ukaže osnovanim.

Ni u presudi Vrhovnog suda Republike Srpske broj 71 0 P 196608 18 Rev

Banjaluka od 23.01.2019. godine kojom je odlučivano o reviziji tužitelja protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 196608 17 Gž od 08.12.2017. godine, nije se postavilo pitanje urednosti tužbe. Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužitelja da se utvrdi ništavost upisa prava svojine koje je izvršeno u korist tuženog po osnovu rješenja Komisije za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanja prava na nepokretnostima PJ Banjaluka broj 21.11/951-020-500/14 od 30.06.2014. godine, na zemljištu označenom k.č. broj 1343/3 površine 6009 m2 iz lista nepokretnosti 500 k.o. Bronzani Majdan, odnosno po starom premjeru 176/2 i 179/44 zk. ul. 349, kao i da se naloži brisanje upisa prava i uspostava ranijeg zemljišno knjižnog stanja.

Međutim, gore navedene dileme, su riješene Izmjenama i dopunama Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske „Službeni glasnik Re­publike Srpske“ broj 110/16), koji je u odnosu na ranije rješenje stavom 3. člana 85. propisao:” ako je stranka već pokrenula spor kod nadležnog suda u cilju utvrđivanja prava na nepokretnostima, Komisija osniva katastar nepokretnosti i u privremeni list nepokretnosti upisuje pravo u korist lica koje je upisano u javnim evidencijama u kojima se upisuju stvarna prava na nepokretnostima, o čemu se vrši zabilježba u V listu privremenog lista nepokretnosti“.

Dakle, ovakvo zakonsko rješenje upućuje, da se kod spornih upisa prava svojine, nakon stupanja na snagu predmetnih izmjena, na parnicu upućuje stranka koja nije upisana kao nosilac prava svojine u javnim registrima ( zemljišna knjiga ili posjedovni list za područje za koje nije uspostavljena zemljišna knjiga), a u privremeni list nepokretnosti upisuje se i zabilježba o pokrenutom postupku.

ZPK, je između ostalog predmetnim izmjenama i dopunama dopunjen i članovima 85a. i 85 b., kojim je propisan postupak komisije kada u toku postupka izlaganja podataka komisija utvrdi da je sporno pravo vla­sništva ili drugo pravo na nepokretnostima, izlaganje podataka za uzurpirano zemljište, šumsko i poljoprivredno zemljište a o tom pravu je nadležan organ uprave.

Odlukom Ustavnog suda Republike Srpske U-6/17 od 28.02.2018.godine utvrđeno je da član 85b stav 1. tačka v) i stav 3. ZPK nisu u saglasnosti sa Ustavom Republike Srpske[[7]](#footnote-7).

Nakon provedenog postupka izlaganja komisija donosi rješenje koje sadrži: podatke o nepokretnostima, podatke o nosiocima prava na nepokretnostima, ograničenja vezana za raspolaganje nepokretno­stima, nalog za upis podataka o nepokretnostima i nosiocima prava na nepokretnostima. Sastavni dio rješenja je i popisni list sa podacima o nepokretnostima i pravima na nepokretnostima (član 86. ZPK).

Žalbom se može pobijati rješenje komisije samo u pogledu utvr­đenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta. Žalba se podnosi Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Nije dopuštena žalba na rješenje komisije u dijelu koji se odnosi na utvr­đivanje prava na nepokretnostima. U pogledu utvrđivanja prava na nepokretnostima može se pokrenuti spor kod nadležnog suda u roku od 30 dana od dana prijema rješenja .

U cilju zaštite trećih lica čija prava mogu biti povrijeđena izvršenim upisom prava na nepokretnosti odredbom člana 89. ZPK omogućeno je da ta lica mogu tužbom kod nadležnog suda osporavati izvršeni upis u roku od tri godine od dana stupanja na snagu katastra nepokretnosti. To pravo pripada licu koje je propustilo rok od 30. dana iz člana 85. stav 1. ovog zakona.

U praksi se pojavila sporna primjena prethodnog člana na situaciju iz člana 87. stav 3. ZPK, ako stranka nije iskoristila pravo iz člana 85. predmetnog zakona i osporila pravo licu za koje su prikupljeni podaci i za koje se pretpostavlja da je nosilac prava na nepojkretnostima (član 77. i 81. ZPK).

Jezičkim tumačenjem odredbe člana 89. stav 2. ZPK da “to pravo pripada licu koje je propustilo rok od 30. dana iz člana 85. stav 1. ovog zakona”, ukoliko bi se tužba stranke koja je učestvovala u postupku izlaganje odbacivala zbog propuštenog roka iz navedene zakonske odredbe dovela bi se u pitanje i primjena odredbe člana 56. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske”, broj: 124/08, 58/09 i 60/15) koja propisuje drugačije rokove za brisovne tužbe[[8]](#footnote-8) i dopuštenost tužbe trećeg lica kome nije bilo omogućeno učešće u postupku upisa.

Važno je napomenuti da ZPK kod osnivanja lista nepokretnosti ima za cilj uspostavu jedinstvene evidencije o zemljištu, koja ne samo da obuhvata podatke o stvarnim ptavima, već i podatke o premjeru nepokretosti, te se u tom cilju i osniva katastar nepokretnosti. Podaci o nepokretnosti se upisuju u list nepokretnosti čija sadržina može biti pobijana u upravnom postupku i pokretanjem upravnog spora (član 87. zakona) i u redovnom sudskom postupku ukoliko je sporno pravo svojine ili drugo pravo na nepokretnostima (član 85. zakona). Iz ovih razloga nema mjesta ( a što je primjećeno kroz sudske odluke) da se poništenjem upisa u privremenom listu nepokrtnosti nalaže uspostavljanje katastarsko – knjižnog ili zemljišno-knjižnog stanja kakvo je bilo prije upisa prava svojine u korist tuženog[[9]](#footnote-9).

Kod ovakvih naloga za uspostavu ranijeg katastarko - knjižnog stanja kako je bilo prije upisa prava svojine tuženog Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove dolaze u dilemu definisanja pojma katastarko - knjižnog stanja, kojeg ZPK ne poznaje.

Iz ovih razloga pravilno bi bilo da tuženi trpi da se tužitelj upiše kao vlasnik spornih nepokretnosti u katastar nepokretnosti, odnosno list nepokretnosti.

U prilog ovom ide i odredba člana 90. ZPK koji uređuje vrste upisa u ka­tastar nepokretnosti: upis nepokretnosti, upis stvarnih prava, upis određenih obligacionih prava koja se od trenutka upisa mogu supro­staviti trećim licima, predbilježba i zabilježba.

I odredba člana 135. ZPK propisuje da se upis u katastar nepokretnosti vrši danom donošenja rješenja kojim je upis dozvoljen, uz upis po službenoj dužnosti zabilježbe radi činjenja vidljivim da rješenje o upisu nije pravosnažno (1.). Upis u katastar nepokretnosti vrši se i na osnovu drugostepenog rješenja kojim se dozvoljava upis ili na osnovu sudske odluke iz upravnog spora, danom prijema drugostepenog rješenja, odnosno sudske odluke (2.) Pod upisom u slučajevima iz st. 1. i 2. ovog člana podrazumijeva se i brisanje prava na nepokretnosti, kao i brisanje upisa izvršenog prvostepenim rješenjem koje je poništeno (3.).

Isprave ( član 103. ZPK ) na osnovu kojih se vrši upis u katastar nepokretnosti mogu biti privatne ili javne, ali po sadr­žaju i formi moraju biti podobne za upis. Isprava je podobna za upis ako sadrži: mjesto i datum sastavljanja i ovjere, odnosno datum donošenja isprave; označenje nepokretnosti na koju se isprava odnosi prema poda­cima katastra nepokretnosti; lične podatke za lice u čiju korist se zahti­jeva upis u katastar nepokretnosti i lične podatke za lice koje je upisano kao pravni prethodnik. 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 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.

ZPK je odredbama uredio i postupak obnove katastra nepokretnosti (član 116. i 117. zakona), kao institut ponovnog osnivanja katastra ne­pokretnosti prema podacima katastarskog ili komasacionog premjera u katastarskoj opštini ili dijelu katastarske opštine u postupku izla­ganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i pravima na nepo­kretnostima od strane komisije za izlaganje i prema odredbama ovog zakona o osnivanja katastra nepokretnosti. Odluku o katastarskom premjeru i obnovi katastra nepokretnosti donosi Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske, a vrši se u cilju unapređenja tačnosti postojećeg premjera i ako su podaci kata­stra nepokretnosti uništeni ili neupotrebljivi.

Održavanje katastra nepokretnosti (član 120-127. ZPK) obu­hvata prikupljanje, utvrđivanje i provođenje nastalih promjena na nepokretnostima, stvarnim pravima na njima i imaocima tih prava, koje su od utjecaja na podatke katastra nepokretnosti nastale poslije potvrđivanja katastra nepokretnosti. Imaoci prava na nepokretnostima su obavezni da u roku od 30 dana od nastanka promjene pod­nesu zahtjev za njeno provođenje zajedno sa ispravom za upis koja je osnov za provođenje promjene Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske.

Na kraju, u postupku realizacije predmetnog zakona Područne organizacione jedinice Uprave preuzele su zemljišne knjige i ostalu prateću dokumentaci­ju od nadležnih sudova u Republici Srpskoj, te su tako stvoreni preduslovi da se pristupi daljnjoj realizaciji ciljeva iz zakona, a to je uspostava jedinstvene evidencije o nepokretnostima na teritoriji Republike Srpske.

Zaključak

Donošenjem ZPK otvorena je mogućnos za uspostavu jedinstvene evidencije o nepokretnostima na teritoriji Republike srpske, a što je već naglašeno u ovom radu kao osnovni cilj zakona. Dileme koje su se pojavile u relativno skromnoj sudskoj praksi oko upisa prava svojine prema stvarnom stanju su riješene donošenjem Izmjena i dopunama ZP, tako da je kod spornih upisa otpala mogućnost da se dotadašnji upisani vlasnik upućuje na parnicu, a druga strana koja tvrdi da ima jače pravo u sudskom postupku treba da dokaže da je zaključila valjan pravni posao temeljem kojeg se stiče svojina ili je istu stekla temeljem zakona. Ovakvo zakonsko rješenje je otklonilo i pitanje blagovremeno podnesene tužbe, jer dokazivanje jačeg prava prema odredbama Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske nije ograničeno rokovima.

Banja Luka februr 2019.godine

1. Mr Radovan Đurović, dipl.inž.geod. doktorska desertacija “ Novi koncept održavanja državnog

   premera i katastra nepokretnosti” [↑](#footnote-ref-1)
2. Zakon o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije („Službene novine Kralje­vine Jugoslavije“, br. 146 – LIII 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 [↑](#footnote-ref-2)
3. Član 53. Zakona o stvarnim pravima propisuje :“(1) Pravo svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla stiče se uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakonom nije drugačije određeno.

   (2) Pravni posao iz stava 1. ovog člana zaključuje se u obliku propisanim posebnim

   zakonom.

   (3) Svojina se prenosi na osnovu valjano izjavljene volje zemljišnoknjižnog vlasnika usmjerene na to da njegova svojina pređe na sticaoca (clausula intabulandi). Ova izjava volje može biti data u pravnom poslu koji je upravljen na prenos svojine ili u posebnoj ispravi, koja mora biti sačinjena u zakonom propisanom obliku za prenos svojine na

   nepokretnostima.

   (4) Sprovedena uknjižba djeluje od trenutka kada je sudu podnesen zahtjev za uknjižbu.

   Zakon o stvarnim pravima sticanje svojine zakonom uređuje članovima 58. do 65.(održaj, nasljeđivanje, građenje, priraštaj). [↑](#footnote-ref-3)
4. „S obzirom na to, te imajući u vidu odredbe ZPK, prema kojima izlaganje podataka u cilju osnivanja katastra nepokretnosti prema podacima katastra zemljišta i katastra nepokretnosti, zemljišne knjige i knjige uloženih ugovora obavlja Komisija za izlaganje, koju formira Uprava za jednu ili više kastaraskih opština (član 76.stav 1.), zatim da na osnovu činjenica utvrđenih u postupku izlaganja podataka, komisija donosi rješenje, koje sadrži podatke o nepokretnostima, označenje prava na nepokretnostima i nosilaca tih prava, ograničenje vezano za raspolaganje nepokretnostima, nalog za upis podataka o nepokretnostima i nosiocama prava na nepokretnostima (član 86. stav 1.), te ostale odredbe koje regulišu postupak izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanju prava na nepokretnostima (član 75. do 89.), ne mogu se prihvatiti navodi revidenta da je „komisija tuženom priznala više prava nego što ga je posjedovao u trenutku donošenja rješenja".

   Imajući u vidu sve navedeno, te posebno utvrđenje činjenice vezane za osnov podruštvljavanja nepokretnost (nacionalizacija), kao i da je Zakonom o građevinskom zemljištu Republike Srpske iz 2003. godine („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 86/03) po sili zakona izmjenjen pravni režim gradskog građevinskog zemljišta tako što je u privatnu svojinu vraćeno neizgrađeno građevinsko zemljište koje je prethodno prešlo u društvenu (državnu) svojinu na osnovu opštinskih odluka, a nije privedeno namjeni, a u privatnu svojinu je vraćeno i izgrađeno gradsko zemljište, neosnovano je isticanje tužitelja da je naloženi upis prava svojine na predmetnim nepokretnostma u korist tuženog suprotan Zakonu o građevinskom zemljištu i Zakonu o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj:124/08 do 95/11). Stoga, ni ostali revizioni navodi kojima se ističe da je donošenjem pobijanog rješenja došlo do prestanka društvene svojine bez prethodnog provođenja određenog postupka i donošenja odgovarajućeg rješenja (pravosnažnog) koji bi predstavljao valjan pravni osnov za upis prava svojine u javnim evidencijama, nisu od značaja (izvod iz presude Vrhovnog suda Republike Srpske

   broj: 71 0 P 166892 16 Rev od 05.01.2018. godine). [↑](#footnote-ref-4)
5. Član 113. ZIP propisuje da će nakon donošenja rješenja o izvršenju, sud zastati sa izvršenjem do okončanja postupaka predviđenih u stavu 4. odnosno u stavu 8. ovog člana (3.). Nakon što je rješenje o izvršenju doneseno, postupak izvršenja na nepokretnostima na području gdje zemljišne knjige nisu uspostavljene ili su uništene, odnosno nestale, nastaviće se nakon što se nepokretnost koja je predmet izvršenja upiše u zemljišne knjige u skladu sa glavom VIII Zakona o zemljišnim knjigama, ukoliko takav upis nije u suprotnosti sa zakonom (3.). Tražilac izvršenja je obavezan da zahtijeva upis u zemljišne knjige u skladu sa stavom 4. ovog člana u roku od 15 dana od dana donošenja rješenja o izvršenju, te da o tome, u roku koji mu bude određen, izvjesti izvršni sud. Ako tražilac izvršenja ne podnese zahtjev za upis u zemljišne knjige u predviđenom roku ili u datom mu roku o tome ne izvijesti izvršni sud, postupak izvršenja će se obustaviti ( 4.).

   Međutim, važeći ZPK, čije odredbe se imaju primijeniti na postupke osnivanja katastra nepokretnosti, u članu 71. stav 2. propisuje da se katastar nepokretnosti osniva za cijelu katastarsku opštinu. Stav 3. člana 71. koji je propisivao da se katastar nepokretnosti može osnovati ne samo za dio katastarske opštine već i za najmanje jednu parcelu brisan je Izmjenama i dopunama ZPK (“Službeni glasnik Republike Srpske” broj 62/18), to se nameće logičan zaključak da prvostepeni sud u konkretnoj izvršnoj stvari neće pristupiti fazi sprovođenja izvršenja do osnivanja katastra nepokretnosti za katastarske opštine Lubovo i Šipovo. ( *izvod iz rješenja okružnog suda u Banja Luci broj: 75 0 I 006049 19 Gž 2 od 08.02.2019. godine)* [↑](#footnote-ref-5)
6. Presudom Okružnog suda u Banja Luci broj 71 0 P 200424 16 Gž od 14.09.2017. godine žalba tužitelja je odbijen, presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 200424 14 P od 18.02.2016. godine, u osporenom dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima parničnog postupka (stav 1 i 2 izreke), potvrđena. Pri tom drugostepeni sud nalazi da je suprotno navodima žalbe, tužena je i tokom ovog postupka, kao što je to učinila i u upravnom postupku izlaganja, dokazala da predmetnu parcelu drži u nesmetanom posjedu sa dijelom 1/1 te da postoji kontinuitet sticanja posjeda počev od 50-ih godina prošlog vijeka kad je prednik tužene vanknjižno otkupio od prednice tužilaca njen nasljedni dio, što tužioci provedenim dokazima nisu sporili. Prema tome nije osporen pravni osnov sticanja prava svojine tužene na nekretninama koje su bile predmet izlaganja u postupku pred Komisijom RUGIP za izlaganje. Naime, prednik tužene je, kako su u svom iskazu potvrdili saslušani svjedoci, 50-ih godina prošlog vijeka od prednice tužilaca otkupio njen suvlasnički dio na predmetnoj parceli, upisao se u katastarski operat kao posjednik istih sa dijelom 1/1 i od tada iste koristi u čemu nije bilo ometanja posjeda od bilo koga. Okolnost što su kupljene parcele ostale i dalje upisane u zemljišnoj knjizi kao suvlasništvo i što su upisani suvlasnički dijelovi rješenjem o nasleđivanju prenošeni na neke od prednika tužilaca, odnosno tužioce ( K. D. i T. Č. ), nije relevantna, jer je dokazano da su prednik tužene i tužena bili u neprekidnom zakonitom i savjesnom posjedu ovih nekretnina preko 50 godina, pa su se stekli zakonom propisani uslovi za upis tužene u kastar nepokretnosti sa pravom vlasništva na predmetnoj parceli i to na originaran način – dosjelošću prema pravilima imovinskog prava, saglasno odredbi člana 28 stav 4 Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90 te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 38/03.

   Drugom presudom Okružnog suda u Banja Luci Broj: 71 0 P 200425 17 Gž od 10.11.2017. godine žalba tužilaca je uvažaena, presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 200425 14 P od 06.01.2017. godine, preinačava, te se utvrđuje da je ništav upis prava svojine u privremenom listu nepokretnosti broj: 1785 k.o. Motike izvršen na osnovu rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove PJ Banjaluka, Komisije za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje prava na nepokretnostima broj: 21.11/951-058-1785/13 od 02.09.2014. godine u korist tuženog to na nepokretnostima označenim kao k.č. br. 1058, upisanim u privremeni list nepokretnosti br. 1785 k.o. Motike, te se nalaže brisanje prava svojine tuženog na označenom zemljištu i uspostavljanje katastarko - knjižnog stanja kako je bilo prije upisa prava svojine u korist tuženog Branković Mladena po pravosnažnosti presude. Pri tom drugodtrprni sud nalazi da tuženi nije mogao biti upisan kao zakoniti vlasnik na spornim nekretninama u listu nepokretnosti samo na osnovu aerofotogrametrijskog snimanja, obzirom da je tuženi tokom upravnog postupka, a i u ovom postupku nije dokazivao da je njegov prednik kupio ove nekretnine, iz čega proizlazi da je upis prava svojine u korist tuženog u privremeni list nepokretnosti broj 1785, nezakonit i protivan prinudnim propisima, pa je kao takav ništav, a posljedica ništavosti je brisanje navedenog upisa prava svojine tuženog, te uspostava ranijeg katastarskog knjižnog stanja. Prvostepeni sud je pogrešno cijenio pravilo o teretu dokazivanja u odnosu na ovu činjenicu, prebacujući teret dokazivanja na tužioce, samo iz razloga što tužioci nisi sporili eventualni promet nekretnina. Pravilna primjena pravila o teretu dokazivanja u konkretnoj situaciji je nalagala da tuženi podnošenjem protivtužbe u ovoj parnici dokaže da ima zakonit pravni osnov za upis prava vlasništva, u list nepokretnosti. Prvostepeni sud nije mogao kao prethodno pitanje utvrđivati pravo vlasništva tuženog na predmetnoj parceli putem održaja kao derivativnog načina sticanja, bez njegovog zahtjeva, obzirom da činjenica o kupoprodaji ne proizilazi iz materijalnog dokaza (presude, ugovora…). Prvostepena presuda je zasnovana na činjenici da je pravni prednik tuženog od prednice tužilaca otkupio spornu nekretninu a tuženi ovu činjenicu osim pukog navođenja ničim nije dokazao, a ni potkrijepio materijalnim dokazom. [↑](#footnote-ref-6)
7. Predmetne zakonske odredbe su se odnosile na situaciju kada se u postupku izlaganja podataka za neku nepokretnost utvrdi da predstavlja uzurpaciju društvene, odnosno državne svojine, Komisija izlaže podatke o nepokretnosti i utvrđuje pravo na toj nepokretnosti ako uzurpirano zemljište nije obilježeno na terenu i dopunskim premjerom se ne može odvojiti od zemljišta u svojini uzurpanta, u predmetnom privremenom listu nepokretnosti za to zemljište upisuje se Republika Srpska i uzurpant sa zajedničkom svojinom do pravosnažnog okončanja tog postupka, te zabilježba o pokrenutom upravnom postupku za rješavanje spornih imovinsko-pravnih odnosa na uzurpiranom zemljištu. U V listu privremenog lista nepokretnosti za nepokretnosti iz stava 1. ovog člana upisuje se zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja na tim nepokretnostima. [↑](#footnote-ref-7)
8. Član 56. ZOSP glasi:“(1) Sticalac upisom stiče nepokretnost kao da je stiče od njenog vlasnika, ako nepokretnost, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, stekne u dobroj vjeri od lica koje je bilo upisano kao vlasnik te nepokretnosti, iako to nije bio.

   (2) 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.

   (3) Brisanje upisa iz stava 1. ovoga člana može se zahtijevati brisovnom tužbom

   zbog neistinitosti ili nevaljanosti prednikova upisa u roku od tri godine od kad je bio zatražen prednikov upis. Onaj ko je o neistinitom prednikovu upisu bio uredno obaviješten, može zbog neistinitosti prednikova upisa zahtijevati brisanje upisa samo ako je u roku za žalbu zatražio zabilježbu da je taj upis sporan i odmah, a najkasnije u roku od 60 dana od isteka roka za žalbu, podnio tužbu protiv onih koji su osporenim upisom stekli pravo ili su na osnovu njega postigli da se upiše u zemljišnu knjigu.

   (4) Brisovna tužba može se podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravnog osnova upisa, a ne može se podići ukoliko je savjesno treće lice u zemljišnu knjigu upisalo svoje pravo.“ [↑](#footnote-ref-8)
9. Žalba tužilaca se uvažava, presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 200425 14 P od 06.01.2017. godine, preinačava, te se utvrđuje da je ništav upis prava svojine u privremenom listu nepokretnosti broj: 1785 k.o. Motike izvršen na osnovu rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove PJ Banjaluka, Komisije za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje prava na nepokretnostima broj: 21.11/951-058-1785/13 od 02.09.2014. godine u korist M.B. iz Banjaluke i to na nepokretnostima označenim kao k.č. br. 1058, upisanim u privremeni list nepokretnosti br. 1785 k.o. Motike, te se nalaže brisanje prava svojine tuženog M.B. na označenom zemljištu i uspostavljanje katastarko - knjižnog stanja kako je bilo prije upisa prava svojine u korist tuženog B.M ( *Izvod iz presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 200425 17 Gž)*

   [↑](#footnote-ref-9)