

*Tijana Ahmetović<sup>\*1</sup>*

## **NAČELO POVJERENJA U ZEMLJIŠNE KNJIGE S POSEBNIM OSVRTOM NA AKTUALNU PROBLEMATIKU U UPRAVNIM POSTUPCIMA KOJI SE VODE U SLUŽBI ZA PROSTORNO UREĐENJE I ZAŠTITU OKOLINE GRADA TUZLA**

### **Sažetak**

Načelo povjerenja u zemljišne knjige je jedno od temeljnih načela zemljišnoknjižnog i stvarnog prava koje je u zakonodavstvu Bosne i Hercegovine prisutno u sve tri legislativne jedinice. Brz i efikasan promet nekretnina je nezamisliv bez javne evidencije nekretnina i prava na nekretninama za koju pravni sistem garantuje da je potpuna i tačna, te štiti treće savjesne osobe koje su se pouzdale u tačnost i potpunost te evidencije. Iako je normirano u pozitivnim propisima, sudska praksa dugo ga nije prihvatila i uglavnom je svjesno tolerisala izbjegavanje knjižnog prometa i davala prednost vanknjižnom vlasniku jer su zemljišne knjige bile nesređene. U ovom radu analizirat će se načelo povjerenje u zemljišne knjige i problemi s kojima se susreću voditelji upravnog postupka u Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla prilikom izdavanja urbanističko-tehničke dokumentacije za izgradnju objekata po zahtjevu investitora.

***Ključne riječi:*** zemljišna knjiga, načelo povjerenja, sticanje prava vlasništva, upravni postupak

---

<sup>1</sup> MA iur.; Doktorantica na Pravnom fakultetu Univerziteta u Tuzli; Stručna savjetnica za normativno-pravne i upravne poslove u Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla

## 1. Uvod

Načelo povjerenja u zemljišne knjige jedno je od temeljnih načela zemljišnoknjižnog i stvarnog prava. U zakonodavstvu Bosne i Hercegovine, reformom stvarnog prava, postiglo se da je ovo načelo prisutno u sve tri legislativne jedinice. Najprije u Brčko Distriktu BiH počinje afirmacija načela povjerenja u zemljišne knjige koja se postigla donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljem tekstu: ZV BDBiH)<sup>2</sup> i Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištu BDBiH.<sup>3</sup> U Federaciji BiH načelo povjerenja je najprije normirano Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: ZZK FBiH).<sup>4</sup> Odredbama tog zakona propisuje se sticanje vlasništva na temelju načela povjerenja u zemljišne knjige, kao novi originarni način sticanja prava na nekretninama.<sup>5</sup> Identične odredbe vezane za načelo povjerenja u zemljišne knjige sadržane su u Zakonu o zemljišnim knjigama Republike Srpske. (u daljem tekstu: ZZK RS).<sup>6</sup>

Načelo povjerenja u zemljišne knjige zatim je u istovjetnom tekstu normirano entitetskim zakonima o stvarnim pravima. Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: ZOS FBiH) načelo povjerenja u zemljišne knjige normira odredbama članova 55. i 56.<sup>7</sup> Načelo povjerenja je načelo po kojem se sadržaj zemljišne knjige ima smatrati potpunim i istinitim.<sup>8</sup> Upravo primjenom načela povjerenja treće savjesne osobe mogu se pouzdati da je ono što je upisano u zemljišnu knjigu tačno, da ono što nije upisano ne postoji i da od stupnja povjerenja koji zemljišne knjige uživaju zavisi i njihov značaj za sigurnost pravnog prometa.<sup>9</sup>

Reforma zemljišno-knjižnog prava je jedna od prvih reformi koje je zahtijevala međunarodna zajednica, budući da je ta reforma pravilno shvaćena

<sup>2</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - ZV BDBiH, „Službeni glasnik BD BiH“, br. 11/01, 08/03, 40/04, 19/07, 26/21 i 44/22.

<sup>3</sup> Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištu Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, „Službeni glasnik BD BiH“, br. 11/01, 1/03, 14/03, 19/07 i 2/08.

<sup>4</sup> Član 9. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, „Službene novine FBiH“ br. 58/02, 19/03, 54/04, 32/19 - odluka US i 61/22

<sup>5</sup> H. Mutapčić/E. Brkić, „Uloga i značaj načela savjesnosti u procesu reforme zemljišnoknjižnog prava“, *Zbornik radova pravnog fakulteta u Tuzli*, 1/2015, 10.

<sup>6</sup> Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske - ZZK RS, „Službeni glasnik RS“, br. 74/0, 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08.

<sup>7</sup> Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine – ZOS FBiH, „Službene novine FBiH“, br. 66/13 i 100/13.

<sup>8</sup> M. Babić, „Zemljišno-knjižni upis kao preduvjet za promet nekretnina i investicijska ulaganja“, *Acta Economica Et Turistica*, 2/2017, 164.

<sup>9</sup> A. Abdić, „Načelo povjerenja u zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini“, *Zagrebačka pravna revija*, 1/2017, 97.

kao preduvjet pravne sigurnosti u transakcijama s nekretninama i garancije vlasništva. Reformisano zemljišno-knjižno stvarno pravo polazi od pretpostavke da zemljišna knjiga tačno i potpuno odražava pravo stanje nekretnina. Upisano pravo u zemljišne knjige smatra se tačnim (pozitivna strana pouzdanja), a ono što nije upisano ne postoji (negativna strana pouzdanja).<sup>10</sup>

Iako je načelo povjerenja u zemljišne knjige ugrađeno u pozitivne pravne propise u BiH, sud je dugi niz godina davao prednost načelu da niko na drugog ne može prenijeti više prava nego što sam ima.

Ovo načelo i stjecanje stvarnih prava na temelju povjerenja u zemljišne knjige međusobno se isključuju, što znači da je primjena općeg principa „*nemo ad alium plus iuris transffere potest quam ipse habet*“ negirala načelo povjerenja u zemljišnu knjigu.<sup>11</sup>

Uprkos što je bilo normirano pozitivnim pravnim propisima načelo povjerenja je u sudskoj praksi imalo sekundarni značaj. Sudska praksa je dakle negirala mogućnost savjesnog sticanja prava vlasništva samo na osnovu povjerenja u zemljišne knjige.<sup>12</sup>

Međutim, sudska praksa je zadnjih godina počela mijenjati svoje stavove te davati prednost načelu povjerenja u zemljišne knjige, o čemu svjedoče presude Vrhovnog suda Federacije i Ustavnog suda Bosne i Hercegovine ali i Kantonalnog suda u Tuzli.<sup>13</sup>

U ovom radu bit će prikazane dileme s kojima se susreću voditelji upravnog postupka u Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla prilikom izdavanja urbanističko-tehničke dokumentacije za izgradnju objekata po zahtjevu investitora, a koje se odnose na načelo povjerenja u zemljišne knjige, te će biti dat osvrt na sudsku praksu Kantonalnog suda u Tuzli koja je dala primat ovom načelu.

<sup>10</sup> H. Mutapčić, „Uloga i značaj načela povjerenja u procesu reforme zemljišno-knjižnog prava“, *Zbornik radova, Međunarodna naučno- stručna konferencija „Izgradnja modernog pravnog sistema“*, 2014, 373.

<sup>11</sup> M. Povelakić, „Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine“, *Nova Pravna Revija*, 1/2014, 41-50.

<sup>12</sup> L. Velić/D. Grgić, „Sticanje prava vlasništva na nekretninama“, *Anali Pravnog fakulteta Univerziteta u Zenici*, 21/11, 142.

<sup>13</sup> Vrhovni sud je dao prednost načelu povjerenja u zemljišnu knjigu u sljedećim presudama: 53 0 P 006550 11 Rev od 14.02.2013.; 20 P 005464 10 Rev od 25.05.2011.; 23 0 P 015197 12 Rev od 20.12.2012.; Više u: M. Povelakić, „Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine“, *Nova Pravna Revija*, 1/2014, 41-50. Ustavni sud je dao prednost načelu povjerenja u zemljišne knjige u sljedećoj odluci: Odluka Ustavnog suda AP-666/14 od 15.02.2017. Njenim donošenjem Ustavni sud je napravio potpuni zaokret u korist savjesnog stjecatelja i načela povjerenja. Više u: M Povelakić, „Načelo upisa i načelo povjerenja u zemljišne knjige u najnovijoj praksi ustavnog suda BiH“, <https://www.pfsa.unsa.ba/pf/wp-content/uploads/2020/03/%C4%8Cclanak.pdf> (25.01.2023.)

## 2. Historijski prikaz načela povjerenja u zemljišne knjige

Zemljišne knjige na području Bosne i Hercegovine su uspostavljene krajem XIX vijeka, tj. potiču iz vremena Austro-Ugarske i iste su zasnovane na općem katastarskom premjeru zemljišta i planovima koji su u mjerilu 1:2880.<sup>14</sup> Odmah po okončanju procesa uspostavljanja kontrole nad BiH austrougarske vlasti su 29. decembra 1878. godine odlukom zajedničkog ministarstva kao vrhovne upravne vlasti izdale „upustvo“ za suđenje u „građanskim stvarima“ u ovoj „okupiranoj“ pokrajini. Navedenim upustvom naloženo je sudovima da se, u principu, pridržavaju dotadašnjih zakona, ukoliko su oni bili zaista na snazi u BiH. Međutim, ukoliko se oni ne bi mogli primjenjivati u novonastalim prilikama ili bi, pak, bili nepotpuni, sudovima se nalaže da primjenjuju građansko pravo koje važi u austrougarskoj monarhiji, odnosno Opći građanski zakonik iz 1811. godine (dalje: OGZ).<sup>15</sup>

Načelo povjerenja postojalo je u Austrijskom građanskom zakoniku (OGZ), gdje je u § 1500. propisano da pravo stečeno dosjelošću ili zastarom ne može ići na štetu onome koji je, oslanjajući se na javne knjige, stekao određeno pravo i uknjižio ga.<sup>16</sup> Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine nije izričito sadržavao takvu odredbu, ali je propisivao pravila ustanove pod nazivom „Tužba za brisanje i zabilježbu spora“ (§ 68. – 78.).<sup>17</sup>

Primjena OGZ-A je započela u Bosni i Hercegovini nakon njene aneksije od strane Austro-Ugarske monarhije 1878. godine i nastavljena je za vrijeme dok se BiH nalazila u sastavu Kraljevine Jugoslavije, odnosno sve do kraja II svjetskog rata i stvaranja Nove Jugoslavije.

1946. godine u FNRJ je usvojen Zakon o nevažnosti pravnih propisa donijetih prije 06.04.1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije.<sup>18</sup> Odredbe OGZ-A su se potom u vidu pravnih pravila primjenjivale u FNRJ,

<sup>14</sup> Oficiri Austro- Ugarske vršili su ozbiljnija mjerenja koja su završena 1885. godine, nakon čega je donešen Gruntovnički zakon, 13.09.1884. godine koji je ostao na snazi do donošenja Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije od 18.05.1930. godine. Tek 50-tih godina prošlog vijeka počinje uspostava novog predmjera, koji opet nije vezan za stari austrougarski predmjer, niti postoji mogućnost njigovog povezivanja, odnosno automatskog vezivanja brojeva parcela u zemljišnoj knjizi i katastru. Sve ovo govori da se radi o veoma složenom i dugoročnom poslu, te da harmonizacija ova dva registra, odnosno usaglašavanje zemljišno-knjižnog i vanknjižnog stanja može trajati puno duže. Vidi u: L. Velić/ I. Babić/ D. Medić/ E. Hašić/ M. Powlakić, *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, 2014, 285.

<sup>15</sup> E. Mutapčić, „Austrijski građanski zakonik i njegova primjena u Bosni i Hercegovini poslije 1918. godine“, *Zbornik radova, „ Austrijski Građanski Zakonik“*, 2014, 156.-157.

<sup>16</sup> L. Velić/ I. Babić/ D. Medić/ E. Hašić/ M. Powlakić, 284.

<sup>17</sup> A. Abdić, 99.

<sup>18</sup> Zakon o nevažnosti pravnih propisa donijetih prije 06.04.1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije „Službeni list FNRJ“ br. 84/46.

odnosno SFRJ, u materiji građanskog prava.<sup>19</sup>

Prije stupanja na snagu Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima (01.09.1980.) primjenjivala su se pravna pravila bivšeg OGZ-a pod pretpostavkom da nisu suprotna Ustavu i zakonima FNRJ/ SFRJ i njenih federalnih jedinica.<sup>20</sup> Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima nije izričito sadržio odredbe koje se odnose na načelo povjerenja.<sup>21</sup>

Usljed suštinskih promjena u društveno-ekonomskim odnosima, prelaska s centralizovane, planske, ka tržišnoj privredi, a posebno ukidanjem do tada dominantne društvene svojine stvorila se potreba za regulisanjem mnogih pitanja koja uopšte nisu bila regulisana.<sup>22</sup>

Nakon što je Visoki predstavnik 2002. godine nametnuo zakone o zemljišnim knjigama, u FBiH i RS-u, a posebno nakon što su stupili na snagu zakoni o stvarnim pravima u FBiH i RS, zemljišna knjiga i u BiH dobija na značaju. Zakonodavac polazi od toga da zemljišne knjige potpuno i istinito odražavaju činjenično i pravno stanje nekretnine, tako da štiti treće savjesno lice koje s povjerenjem u zemljišne knjige kupuje nekretninu.<sup>23</sup> 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).<sup>24</sup>

To znači da je zakonodavac u pozitivnim pravnim propisima izričito normirao načelo povjerenja, afirmisao ga, zaštitio savjesno stjecanje treće osobe a sankcionisao propust uknjižbe vanknjižno stečenih prava od strane njihovih nosilaca.

---

<sup>19</sup> Detaljnije o utjecaju austrijskog prava na privatnopravno uređenje Bosne i Hercegovine vidjeti u: M. Powlakić, *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, Sarajevo, 2009, 16.-19.

<sup>20</sup> P. Simonetti, “Stjecanje prava vlasništva primjenom ustanova dosjelnosti i uzurpacije na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu”, *Zbornik pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, 1/2008, 4.

<sup>21</sup> Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima „Službeni list SFRJ“, br. 6/80 i „Službeni glasnik RBiH“, br. 37/9.

<sup>22</sup> D. Medić, “Novo stvarno pravo Republike Srpske”, *Godišnjak Fakulteta pravnih nauka Apeiron*, 1/2011, 7.

<sup>23</sup> L. Velić/ D.Grgić, “Sticanje prava vlasništva na nekretninama”, *Analni Pravnog fakulteta Univerziteta u Zenici*, 21/11, 145.

<sup>24</sup> H. Mutapčić/ A. Selimović-Halilčević, “Novo zemljišno-knjižno pravo RS-a”, *Zbornik radova pravnog fakulteta u Tuzli*, 1/2016, 9.

### 3. Načelo povjerenja u pozitivnim pravnim propisima BiH

#### 3.1. Reforma stvarnih prava

Transformacija stvarnog prava u BiH, s ciljem reintegriranja u srednjoevropski pravni poredak započela je 2 000-ih godine, da bi, krećući se slabijim korakom u entitetima, kulminaciju dosegla donošenjem entitetskih zakona o stvarnim pravima.<sup>25</sup> Reformom stvarnog prava stvara se mogućnost sticanja prava vlasništva na nekretnini po samom zakonu, u slučaju kada upis prava vlasništva prenosioca koji je upisan u zemljišnu knjigu nije istinit, odnosno stvara se mogućnost sticanje prava vlasništva zaštitom povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige.

Zemljišne knjige bi trebale predstavljati jedini instrument objave stvarnih prava na nekretninama. Na taj način one su garancija i povjerenju i zaštiti u pravnom prometu nekretnina.<sup>26</sup> Međutim zemljišna knjiga već duži vremenski period nema onaj značaj koji je imala po ranijem Zakonu o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije iz 1930. godine.<sup>27</sup> Knjižno i vanknjižno stanje najčešće nisu usklađeni te su u zemljišne knjige kao nosioci prava evidentirane osobe koje to nisu. Raskorak između knjižnog i vanknjižnog stanja najčešće je posljedica izbjegavanja plaćanja poreza od strane građanstva i niske svijesti građana o važnosti upisa prava u zemljišnu knjigu. Zemljišne knjige u BiH često nisu odražavale pravo stanje na nekretninama, jer često osobe koje su bile upisane u zemljišnu knjigu nisu bili stvarni vlasnici nekretnina ili su na nekretninama postojala prava i ograničenja koja nisu evidentirana u zemljišnoj knjizi.

Reformska rješenja koja su trebala doprinijeti stabilizaciji zemljišne knjige bila su propisivanje obaveze upisa svih nekretnina i prava na nekretninama, konstitutivnost djelovanja upisa kod svih osnova stjecanja stvarnih prava osim u slučaju nasljeđivanja, kao i mogućnost savjesnog stjecanja prava vlasništva zaštitom povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige.<sup>28</sup>

Načelo povjerenja u zemljišne knjige je izričito normirano u stvarno-pravnom i zemljišnoknjižnom poretku što je jako značajno za reafirmiranjem zemljišne knjige kao tačne i potpune evidencije nekretnina i prava na nekretninama.

---

<sup>25</sup> A. Ljubić Čović, „Odgoda povjerenja u zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta Sveučilišta u Mostaru*, 28/2020, 5-27.

<sup>26</sup> M. Babić, „Zemljišno-knjižni upis kao preduvjet za promet nekretnina i investicijska ulaganja“, *Acta Economica Et Turistica*, 2/2017, 163.

<sup>27</sup> H. Mutapčić/E. Brkić, 9.

<sup>28</sup> *Ibidem*, 33.

### 3.2. Načelo povjerenja u pravnim propisima Brčko distrikta BiH

Načelo povjerenja najprije je u svoje odredbe ugradio Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu Brčko distrikta BiH. Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu Brčko distrikta BiH je propisao uspostavu jedinstvene evidencije nekretnina i stvarnih prava na nekretninama u Brčko distriktu.<sup>29</sup> Ovaj zakon je propisao da zemljišne knjige, zemljišnoknjižni izvodi i prijepisi iz zemljišne knjige uživaju javno povjerenje i imaju dokaznu snagu javnih isprava.

Po odredbama navedenog zakona smatra se da u odnosu na savjesnog stjecatelja sva prava i činjenice upisane u zemljišnu knjigu postoje i da sve ono što nije upisano u zemljišnu knjigu ne postoji, te da je osoba koja je u dobroj vjeri postupala s povjerenjem u zemljišne knjige pravno zaštićena ako nije znala niti je s obzirom na okolnosti imala dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišne knjige nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, s tim da se nedostatak dobre vjere ne može prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje. Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige stekla je to knjižno pravo neopterećeno teretima koji nisu bili upisani u času kada je zatražen upis niti je tada iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, a osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišne knjige uživa zaštitu svoga povjerenja. Također se smatra da treće lice ne može osporavati valjanost njegovog stjecanja zbog nevaljanosti prednikovog upisa.<sup>30</sup>

Uporedo s Zakonom o registru zemljišta i prava na zemljištu Brčko distrikta BiH donosi se i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta.<sup>31</sup> Taj zakon propisuje da se pravo vlasništva na nekretninama stiče se upisom u zemljišnu knjigu ako je sticaoc savjestan, ako zakonom nije drugačije određeno. Savjesnost sticaoca se podrazumijeva.<sup>32</sup> Savjesnim se smatra onaj sticaoc koji se pouzdao u sadržinu javnog registra nekretnina, koji nije znao niti je mogao znati da lice sa kojim je zaključilo ugovor nije vlasnik nekretnine, niti je znalo ni moglo znati da je zaključeno više ugovora o otuđenju iste nekretnine, niti

<sup>29</sup> F. Latifović, "Izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na zemljištu u funkciji uspostave jedinstvenog registra zemljišta i prava na zemljištu u Brčko distriktu BiH", *Geodetski glasnik*, 45/16, 46.

<sup>30</sup> Član 8. Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu „Službeni glasnik BD“ br. 11/01, 1/03, 14/03, 19/07, 2/08.

<sup>31</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - ZV BDBiH „Službeni glasnik BD BiH“, br. 11/01, 08/03, 40/04, 19/07, 26/21 i 44/22.

<sup>32</sup> Član 34. stav (1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

da je nekretnina predana u posjed nekom od više ugovarača.<sup>33</sup> Ovaj zakon je propisao i da se niko neće smatrati nesavjesnim samo zato što nije istraživao vanknjižno stanje.<sup>34</sup>

### 3.3. Načelo povjerenja u pravnim propisima entiteta

Načelo povjerenja u zemljišne knjige u entitetima uvedeno je dvije godine poslije uvođenja istog u propise Brčko distrikta. Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine<sup>35</sup> i Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske<sup>36</sup> doneseni su 2003. godine. U oba zakona sadržane su identične odredbe glede načela povjerenja u zemljišne knjige.

Članom 9. entitetskih zakona normirano je da se upisano pravo u zemljišnoj knjizi smatra tačnim. Smatra se da brisano pravo iz zemljišne knjige ne postoji. Za treća lica, koja u dobroj vjeri u postojanje neke nekretnine ili prava na nekoj nekretnini, putem pravnog posla steknu takvo jedno pravo, sadržaj zemljišne knjige se smatra tačnim, ukoliko ispravnost zemljišne knjige nije osporena putem upisa prigovora ili ukoliko je trećoj osobi poznata netačnost zemljišne knjige ili zbog grube nepažnje nije poznata. Nadalje je propisano da ako je nosilac prava upisanog u zemljišne knjige ograničen u pravu raspolaganja u korist neke osobe, tada ograničenje djeluje prema trećoj osobi samo onda kada je to ograničenje upisano u zemljišnu knjigu ili poznato trećoj osobi. Za savjesnost treće osobe kod sticanja prava na nekretnini mjerodavno je vrijeme podnošenja zahtjeva za upis.

Zakon o stvarnim pravima Federacije donesen je 2013. godine.<sup>37</sup>, dok je Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske donesen ranije, odnosno 2008. godine.<sup>38</sup> Oni također sadrže identične odredbe kada je u pitanju načelo povjerenja u zemljišne knjige. Po ovim zakonima smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno održava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa ko je u dobroj vjeri postupio s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono

<sup>33</sup> Član 34. stav (2) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

<sup>34</sup> Član 34. stav (3) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

<sup>35</sup> Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ br. 58/02, 19/03, 54/04 i 32/19 - Presuda Ustavnog suda Federacije BiH broj U-22/16 i 61/22.

<sup>36</sup> Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske “Službeni glasnik Republike Srpske” br. 67/03, 46/04, 109/05, 119/08.

<sup>37</sup> Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH “ Službene novine Federacije BiH” , br. 66/13 , Zakon o izmjenama Zakona o stvarnim pravima FBiH “Službene novine Federacije BiH”, br. 100/13.

<sup>38</sup> Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske, “Službeni glasnik Republike Srpske” br. br. 124/2008, 3/2009 - ispr., 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016 - odluka US, 107/2019, 1/2021 - odluka US i 119/2021 - odluka US.



što je u njih upisano potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, uživa u pogledu toga sticanja zaštitu prema odredbama zakona. U pogledu činjeničnog stanje nekretnine smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna ukoliko je zemljišna knjiga uspostavljena na osnovu podataka novog premjera. Oba zakona normiraju da je sticaoc je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja pravnog posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivaocu. Nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

### 3.4. Odgoda povjerenja

Završne odredbe entitetskih zakona o stvarnim pravima pozivaju/nalažu vanknjižnim nositeljima stvarnih prava na nekretninama da u tamo propisanim rokovima upišu svoja prava na nekretninama, te određuju da rokovi za podizanje brisovne tužbe počinju teći tek od stupanja na snagu tih zakona.

Ovom odredbom zakonodavac je htio što prije doći do stvarnog nosioca stvarnih prava na nekretninama, te u skladu s tim izvršiti ažuriranje javnih registara. Ove odredbe moguće je, a usporedno pravno i utemeljeno, tumačiti kao odgodu učinaka pravila o povjerenju u zemljišne knjige.<sup>39</sup>

Odgoda povjerenja u zemljišne knjige sastoji se u tome da u roku koji odrede zakoni koji reguliraju sticanje stvarnih prava temeljem povjerenja u zemljišne knjige (to su zakoni o stvarnim pravima i zakoni o zemljišnim knjigama/javnim evidencijama) ni prema kome ne djeluje neoboriva pretpostavka o istinitosti i potpunosti. Nositelji knjižnih prava koji su oštećeni nevaljanim upisom u prijelaznom razdoblju mogu zahtijevati brisanje upisa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja prema svakom stjecatelju.<sup>40</sup>

Zbog razmjera djelovanja načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige, kao i zbog nesređenosti zemljišnih knjiga, zakonodavac je u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske suspendirao djelovanje načela povjerenja na razdoblje od tri godine od dana stupanja na snagu tog zakona.<sup>41</sup> Po navedenoj odredbi, nositelji prava na nekretninama u tom razdoblju mogu zahtijevati brisanje nevaljanih upisa iz zemljišne knjige, te zahtijevati da se u zemljišnu knjigu upišu njihova prava, bez obzira na načelo povjerenja ukoliko se radi o nekretninama na kojima je bilo upisano društveno

<sup>39</sup> A. Ljubić Čović, "Odgoda povjerenja u zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini", *Zbornik radova Pravnog fakulteta Sveučilišta u Mostaru*, 28/2020, 5.

<sup>40</sup> T. Josipović, "Uloga zemljišnih knjiga u pravnom prometu nekretnina" u: *Nekretnine u pravnom prometu*, ur. Marica Kuzmić, 2000, 51.

<sup>41</sup> L. Velić/ I. Babić/ D. Medić/ E. Hašić/ M. Powlakić, *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, 2014, 284.

vlasništvo koje nije brisano prije stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske. U tom prelaznom periodu ne djeluje neoboriva pretpostavka o istinitosti i potpunosti zemljišne knjige, bez obzira na savjesnost sticaoca. Nositelji knjižnih prava koji su oštećeni nevaljanim upisom dok traje odgoda zaštite povjerenja u istinitost, mogu tražiti brisanje upisa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja prema svakom stjecatelju, neovisno o rokovima koje zakon propisuje za podnošenje brisovne tužbe. Nadležno pravobranilaštvo dužno je u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ZSP pokrenuti postupak za upis stvarnih prava na nepokretnostima, kojih je nosilac Republika, odnosno jedinica lokalne samouprave, kao i za upis javnih i opštih dobara.<sup>42</sup>

Nasuprot tome, zakonodavac u Federaciji bez ikakvih ograničenja daje prednost načelu povjerenja u zemljišne knjige. Podaci iz zemljišnih knjiga uživaju potpuno povjerenje a po dokaznoj snazi imaju status javne isprave, s tim da je u pogledu činjeničnog stanja nekretnine zemljišna knjiga istinita i potpuna samo ako je uspostavljena na osnovu podataka novog predmjera.<sup>43</sup>

U Brčko Distriktu nema odgode povjerenja u zemljišne knjige bez obzira na podatke na kojima je uspostavljena zemljišna knjiga.

#### **4. Pretpostavke za zaštitu povjerenja**

Da bi načelo povjerenja moglo biti primijenjeno, neophodno je da se kumulativno ispune sljedeće pretpostavke:

- Zemljišnoknjižno stanje mora biti nepotpuno, neistinito i različito od vanknjižnog. Dakle knjižno i vanknjižno stanje mora biti u sukobu;

---

<sup>42</sup> D. Medić, 13.

<sup>43</sup> Obzirom da su AU planovi izrađeni na planovima sitnijih razmjera i nisu precizno definisali osnovne tehničke podatke o nekretninama što nije moglo zadovoljiti nastale potrebe društva, 50-tih godina 20. vijeka pristupilo se novom premjeru i izradi novih planova i operata pri čemu su se koristile novije tehnologije premjera što nije završeno u cjelosti ni do danas. Međutim, prilikom izrade ovih planova nije se polazilo od starih AU planova, vršena je nova numeracija parcela, tako da nije moguće povezivanje podataka novog i starog premjera. Na područjima sa novim katastarskim premjerom i za koje postoje zemljišne knjige postoji potpuna neusklađenost podataka o nekretninama između zemljišne knjige i katastra. Naime, nakon stupanja na snagu novog katastarskog premjera, AU katastar se stavlja van snage, čime prestaje obavezna katastra da isti dalje održava. Međutim, kako bi se ipak osigurala veza sa zemljišnom knjigom u većini slučajeva su i dalje paralelno sa održavanjem novih planova, održavani i stari AU planovi. Nažalost, zemljišne knjige nisu nikad bile ažurirane sa podacima novog premjera. 1984. godine donesen je Zakon o premjeru i katastru nekretnina koji je predviđao uspostavu i vođenje jedinstvene evidencije o nekretninama i pravima na nekretninama. Takva evidencija bazirana na podacima novog premjera, uspostavljena je u 12% katastarskih općina u BiH, a shodno novom Zakonu o zemljišnim knjigama preuzeta je u zemljišnu knjigu kod nadležnih sudova. Više o novom premjeru u : J. Kurbašić/M. Bajić, "Uspostava i vođenje zemljišnih knjiga na osnovu podataka novog premjera", <https://www.gdhh.ba/?start=174> (31.01.2023.)

- Stjecatelj koji stiče pravo na osnovu načela povjerenja mora biti u dobroj vjeri;

- Poštenu stjecatelj kao singularni sukcesor svoje pravo može steći isključivo temeljem pravnog posla kao osnovom za derivativno stjecanje stvarnog prava;

- Da bi poštenu stjecatelj uživao zaštitu povjerenja, mora biti proveden upis njegovog stjecanja knjižnog prava, s ispunjenim pretpostavkama materijalne i procesne naravi.

Osnovni uzrok postojanja netačnog i nepotpunog zemljišnoknjižnog stanja leži u činjenici da sticaoci nekretnina nisu izvršavali upis stečenih prava u glavnu zemljišnu knjigu. Zaključen punovažan ugovor o prodaji ili drugi odgovarajući ugovor, koji ima za cilj prenos prava vlasništva, predstavlja samo pravni osnov podoban da dovede do sticanja prava upisom u glavnu zemljišnu knjigu. Da bi došlo do prenosa prava sa otuđioca na sticaoca potreban je određen zakonit način sticanja, a kod nepokretnih stvari to je uknjižba.<sup>44</sup>

Pod savjesnim stjecaoceom podrazumijeva se osoba koja u trenutku zaključenja pravnog posla, kao ni u trenutku podnošenja zahtjeva za upis u zemljišne knjige nije znala, niti je mogla znati da se zemljišnoknjižni prenosioc nije stvarni vlasnik nekretnine, odnosno da postoje vanknjižna stečena ograničena stvarna prava u korist druge osobe na istoj nekretnini. Savjesnost se po zakonu pretpostavlja, pa svako lice koje tvrdi supritno mora to i dokazati, što znači da vanknjižni nosilac prava, ukoliko želi zaštititi neupisano pravo, mora dokazati nesavjesnost trećeg lica koje se pouzdalo u tačnost i potpunost zemljišne knjige.<sup>45</sup> Novina u zakonodavstvu ogleda se kroz izričito propisivanje odredbe prema kojoj se nedostatak dobre vjere ne može prebaciti nikome iz razloga što nije izražavao vanknjižno stanje.<sup>46</sup> Ako savjesna osoba naknadno postane nesavjesna, dakle nakon predaje zahtjeva za upis, to joj ne ide na teret, jer se predajom zahtjeva za upis smatra da je stekla pravo vlasništva.<sup>47</sup>

Obzirom da poštenu sticalac kao singularni sukcesor svoje pravo može steći isključivo pravnim poslom kao osnovom za derivativno sticanje stvarnog prava, treba napomenuti da je nebitno da li se radi o besplatnom ili naplatnom pravnom poslu.

Da bi poštenu sticalac uživao zaštitu povjerenja, mora biti proveden upis njegovog sticanja knjižnog prava, s ispunjenim pretpostavkama materijalne i

<sup>44</sup> H. Mutapčić/E. Brkić, 12.

<sup>45</sup> P. Simonetti, "Prelazak nekretnina u društveno vlasništvo protekom vremena ; Restitucija i pretvorba", *Zbornik pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, 1/2007, 15.

<sup>46</sup> F. Dragičević, „Raspolaganje bračnom stečevinom i zaštita povjerenja u zemljišne knjige u praksi Ustavnog suda BiH“, *Nova pravna revija, Časopis za domaće, njemačko i evropsko pravo*,. 2/17,12.

<sup>47</sup> A. Abdić, 115

procesne naravi. Dakle, izvršenim upisom uz saglasnost knjižnog prethodnika, savjesni sticalac stiće stvarno pravo na predmetnoj nekretnini zaštitom povjerenja, pri čemu prestaje vanknjižno vlasništvo stvarnog vlasnika i ograničeno stvarno pravo njegovog nositelja kao posljedica neupisivanja vanknjižnih stečenih prava.<sup>48</sup>

## 5. Osvrt na aktuelnu problematiku u Gradskoj upravi Tuzla

Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla, između ostalog rješava u upravnim stvarima iz svoje nadležnosti te izvršava i obezbjeđuje izvršavanje zakona, drugih propisa i općih akata iz oblasti prostornog uređenja, građenja, urbanizma i zaštite okoline.<sup>49</sup>

Da bi se proveo postupak legalne gradnje u Gradu Tuzla, neophodno je da investitor od Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla ishoduje sljedeću urbanističku tehničku dokumentaciju:<sup>50</sup>

1. rješenje o urbanističkoj saglasnosti ili lokacijsku informaciju;
2. rješenje o odobrenju za građenje;
3. rješenje o odobrenju za upotrebu.

Urbanistička saglasnost je upravni akt koji izdaje Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba, kojim se definišu preduvjeti za projektovanje i odobravanje buduće promjene u prostoru kada ne postoji detaljan planski dokument za to područje.<sup>51</sup> Da bi investitor ishoduao rješenje o urbanističkoj saglasnosti neophodno je da uz svoj zahtjev priloži kopiju katastarskog plana, s naznakom korisnika parcele.<sup>52</sup> To znači da u fazi pribavljanja rješenja o urbanističkoj saglasnosti investitor ne mora biti vlasnik parcele na kojoj namjerava graditi, nego se traži od investitora da bude upisan u posjedovni list i kopiju katastarskog plana ili da dostavi saglasnost korisnika parcele da investitor u njegovo ime može ishoduati rješenje o urbanističkoj saglasnosti. Nakon što ishoduje rješenje o urbanističkoj saglasnosti i isto postane pravosnažno, investitor podnosi zahtjev za izdavanje rješenja o odobrenju za građenje.

Investitor može pristupiti građenju samo na osnovu Rješenja o odobrenju za građenje. Odobrenje za građenje se izdaje za građenje cijele građevine, odnosno

<sup>48</sup> S. Mulabdić, “Stjecanje prava vlasništva na nekretnini polazeći od načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige” *Pravna misao*, br. 7 – 8, 2007, 42.

<sup>49</sup> Odluka o organizaciji i djelokrugu rada uprave Grada Tuzla- Prečišćeni tekst, “Službeni glasnik Grada Tuzla” br. 8/19.

<sup>50</sup> Zakon o prostornom uređenju i građenju „Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17 i 22/22.

<sup>51</sup> Član 68. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju.

<sup>52</sup> Član 71. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju.

dijela građevine koja čini tehničko-tehnološku cjelinu.<sup>53</sup> U fazi ishodovanja građevinske dozvole investitor mora imati riješene imovinsko pravne odnose na parceli na kojoj će graditi, što se dokazuje zemljišnoknjižnim izvadkom. Ukoliko investitor nije vlasnik zemljišta, onda je dužan dostaviti nešto od sljedeće dokumentacije:

- ugovor na osnovu kojeg je investitor stekao pravo vlasništva, ili odluka nadležnih organa na osnovu kojih je investitor stekao pravo građenja ili pravo korištenja,
- ugovor o partnerstvu sklopljen sa vlasnikom nekretnine, čiji je cilj zajedničko građenje,
- ugovor o koncesiji sklopljen sa nadležnim organom kojim koncesionar-investitor stiče pravo građenja,
- pisana i ovjerena saglasnost za planiranu izgradnju svih suvlasnika nekretnine.

Prilikom izdavanja navedenih Rješenja voditelji postupka u Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla, često se susreću sa predmetima u kojima je nužno tumačenje načela povjerenja u zemljišne knjige.

U jednom od predmeta investitor je ishodovao rješenje o urbanističkoj saglasnosti jer je ispunio sve zakonom propisane uslove. U kopiji katastarskog plana i posjedovnom listu bio je upisan s udjelom 1/1. Pravo vlasništva investitor je stekao na osnovu kupoprodajnog ugovora s vlasnikom nekretnine i upisom u zemljišnu knjigu. U trenutku kada je investitor ovoj Službi podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole u prilogu je dostavio zemljišnoknjižni izvadak u kojem je bio upisan s udjelom 1/1 i u kojem nije bilo upisanih terete u C teretnom listu. Nekoliko mjeseci nakon toga, u fazi vođenja postupka za izdavanje građevinske dozvole, pravobranilaštvo je svojim aktom obavijestilo Službu o postojanju upisa zabilježbe spora radi utvrđivanja ništavosti kupoprodajnog ugovora temeljem kojeg se investitor upisao u zemljišnu knjigu.

Investitor je bio savjestan u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora, u trenutku podnošenja zahtjeva za upis u zemljišnu knjigu, kao i u trenutku podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu. Tužitelj je podnio tužbu radi poništenja ugovora o kupoprodaji između prodavca i investitora (kupca) jer je smatrao da na nekretnina koja je predmet kupoprodajnog ugovora ima restitucijska prava po osnovu člana 365. Zakona o stvarnim pravima Federacije.

Plomba, tj. zabilježba ne sprječava gradnju nit stopira postupke izdavanja Rješenja o odobrenju za građenje. Učinak zabilježbe spora je da pravosnažna odluka donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda.

---

<sup>53</sup> Član 108. Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Zabilježbom se evidentiraju, čine vidljivim, publiciraju određeni lični odnosi nositelja knjižnih prava i ograničenja koji su važni za pravni promet nekretnina, za upravljanje i raspolaganje nekretninama i knjižnim pravima. Zabilježbom se upisuju i različite pravne činjenice koje ukazuju na posebni pravni status određene nekretnine ili nekoga knjižnog prava ili kojima se osnivaju određeni pravni učinci važni za raspolaganje knjižnim pravima, njihovo ostvarivanje ili zaštitu.<sup>54</sup> Zabilježba spora nadalje čuva red prvenstva, jer dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora. Obzirom da zabilježba spora pravno ne sprječava raspolaganje pravom nad uknjiženom nekretninom, niti stopira bilo kakvu radnju vezanu za tu nekretninu voditelj postupka nema zakonsku smetnju da nastavi s postupkom ali ukoliko nastavi neće u „dobroj vjeri“ nastaviti postupak jer je upoznat s postojanjem zabilježbe spora. Zabilježba spora ne sprječava nositelja knjižnog prava na koje se odnosi zabilježba da i nakon provedene zabilježbe raspolaže tim pravom. Sva ta raspolaganja su uvjetna i ovise o ishodu spora.<sup>55</sup> U konkretnom slučaju voditelji upravnog postupka se nalaze u pravnoj ali i moralnoj dilemi da li se pouzdati u načelo povjerenja u zemljišne knjige i izdati građevinsku dozvolu zanemarujući postojanje spora, ili pak donijeti zaključak o prekidu postupka izdavanja građevinske dozvole dok sud ne riješi spor kao prethodno pitanje. U slučaju da zaključkom prekinemo postupak, neizvjesno je koliko će vremena proći dok sud ne riješi spor i kakav će biti ishod, a buduća gradnja i investicija u Gradu Tuzla je stopirana.

Druga situacija koja će za potrebe ovog rada biti opisana odnosi se na rješenje o odobrenju za građenje Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline protiv kojeg je treće lice pokrenulo zahtjev za obnovu postupka a u istom predmetu se kasnije vodio i upravni spor. Radi lakšeg razumijevanja hronološki ćemo objasniti šta je dovelo do samog upravnog spora u konkretnom slučaju.

Naime, Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla je investitorima “A” i “B” izdala rješenje o odobrenju za građenje stambeno-poslovnog objekta unutar prostorne cjeline.

“C” (u konkretnom slučaju je treće lice) je podnio zahtjev za obnovu postupka izdavanja odobrenja za građenje u kojem je između ostalog istaknuto da se odobrenje za građenje odnosi na nekretnine “koje predstavljaju vakufsku imovinu i kao takve predstavljaju osnov restitucijskih prava u predlagača” te se u prijedlogu za obnovu postupka pozvao na odredbe člana 365.-368. Zakona

<sup>54</sup> T. Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb 2001, 206.

<sup>55</sup> Pravna praksa na koju se voditelj postupka može u konkretnom slučaju pozivati ako nastavi s postupkom je Rješenje Kantonalnog suda u Bihaću, broj: 01 0 Dn 013141 17 Gž od 24.05.2018. godine u kojem se navodi da zabilježba ne ograničava niti ukida bilo kakvo pravo zemljišnoknjižnog vlasnika spornih nekretnina, niti je ugroženo njegovo Ustavom garantovano pravo na mirno uživanje imovine, nego se samo evidentira postojanje tužbe.

o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine.

Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla kao prvostepeni organ je odbacila prijedlog, cijeneći da je izjavljen od neovlaštenog lica. Protiv prvostepenog akta "C" je izjavio žalbu Ministarstvu prostornog uređenja i zaštite okoline (drugostepeni organ) koji je žalbu odbio kao neosnovanu, cijeneći da je zaključak prvostepenog organa u svemu pravilan i na zakonu zasnovan. Nakon toga, tužilac je pokrenuo upravni spor.

Da se načelu povjerenja u zemljišne knjige počinje davati primarni značaj i u sudskoj praksi u ovom slučaju dokazuje i presuda Kantonalnog suda u Tuzli broj: 03 0 U 022574 22 U od 02.12.2022. godine. U konkretnom slučaju sud je rješavao u upravnom sporu pokrenutom po tužbi tužioca "C" protiv Rješenja Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okoline Tuzlanskog kantona broj: 12-04-3-19-107/22 od 21.04.2022. godine u upravnoj stvari obnove postupka izdavanja odobrenja za građenje Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla. U postupku su zainteresovane strane bile "A" i "B" (investitori kojima je izdato navedeno odobrenje za građenje)

Sud je tužbu odbio. Da je sud dao prednost knjižnom stanju, u odnosu na vanknjižno, odnosno da sud poštuje načelo povjerenja u zemljišne knjige vidljivo je i u obrazloženju presude u kojem se između ostalog navodi:

"...tako i u predmetnom upravnom postupku, faktičkim prejudiciranjem tužiočevih eventualnih prava po osnovu bivšeg vlasništva na predmetnom zemljištu bilo bi ugroženo pravo na imovinu zainteresovanih lica iz ovog upravnog spora, koja ne bi trebala trpiti štetne posljedice nastale eventualnim nezakonitim ili neprevičnim oduzimanjem tužiočeve imovine, koje je izvršeno od strane države. Dalje sud smatra da, vezano za predmetno zemljište, u konkretnom slučaju ne postoji neproporcionalnost tužiteljevog i javnog interesa, i to zbog mogućnosti novčane restitucije, odnosno mogućnosti tužioca da, svoja eventualno povrijeđena prava povodom oduzimanja predmetne imovine, štiti u odgovarajućim parničnim i/ili drugim postupcima protiv pravnog slijednika oduzimaoca imovine"

## **6. Zaključak**

Načelo povjerenja u zemljišne knjige jedno je od temeljnih načela zemljišno-knjižnog i stvarnog prava i reformom stvarnog prava uvedeno je u pozitivne propise u sve tri legislativne jedinice u BiH. Primjenom načela povjerenja u zemljišne knjige treće savjesne osobe mogu se pouzdati da je ono što je upisano u zemljišnu knjigu tačno a da ono što nije upisano ne postoji. Zakonodavac je izričitim normiranjem ovog načela u zakone o zemljišnim knjigama, i zakone o stvarnim pravima želio pravni promet nekretninama učiniti sigurnijim, te

stvoriti preduslove za povoljnije poslovanje. Također, normiranjem načela povjerenja od vanknjižnih nosilaca stvarnih prava na nekretninama zahtijeva se odgovorniji odnos prema stečenim pravima pod prijeljnom njihovog gubitka usljed djelovanja pravnih učinaka načela povjerenja u tačnost i potpunost zemljišnih knjiga. Ovakav vid stjecanje prava na osnovu povjerenja u zemljišne knjige ne može se svrstati u derivativno stjecanje uprkos zaključenja pravnog posla, nego predstavlja stjecanje na osnovu zakona, odnosno radi se o originarnom stjecanju.

Iako je normirano u pozitivnim propisima, sudska praksa dugo ga nije prihvatila i uglavnom je svjesno tolerisala izbjegavanje knjižnog prometa i davala prednost vanknjižnom vlasniku jer su zemljišne knjige bile nesređene. U konkurenciji načela povjerenja i načela “niko na drugog ne može prenjeti više prava nego što ih sam ima” sudska praksa je dugo godina davala prednost drugom iako se drugo primjenjuje samo kod derivativnog stjecanja, a stjecanje povjerenjem nije derivativno stjecanje. Međutim, sudska praksa je zadnjih godina počela mijenjati svoje stavove te davati prednost načelu povjerenja u zemljišne knjige, o čemu svjedoče presude Ustavnog suda BiH, Vrhovnog suda Federacije BiH, ali i Kantonalnog suda u Tuzli.

Smatramo da načelo povjerenja u zemljišne knjige, praćeno sudskom praksom koja ga podržava u mnogome olakšava pravni promet nekretnina ali olakšava i voditeljima postupka prilikom izdavanja urbanističko-tehničke dokumentacije u Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla.

Prilikom izdavanja Rješenja iz nadležnosti Službe, smatramo da voditelji postupka neće imati moralne i pravne dileme ako se pouzdaju da je tačno ono što je upisano u zemljišnoknjižnom izvadku koji investitori prilože prilikom podnošenja zahtjeva. Smatramo da je potrebno dosljedno tumačiti i primjenjivati načelo povjerenja u zemljišne knjige, jer se time ubrzava buduća gradnja u Gradu Tuzla, postiže efikasnost rada Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline, smanjuje broj neriješenih predmeta, te se privlače buduća investitori kojima je jako bitno da se postupci rješavaju brzo i bez prethodnih pitanja.



## **THE PRINCIPLE OF TRUST IN LAND REGISTERS WITH A SPECIAL REVIEW OF CURRENT ISSUES IN THE ADMINISTRATIVE PROCEDURES OF TUZLA CITY DEPARTMENT FOR SPATIAL PLANNING AND ENVIRONMENTAL PROTECTION**

### **Summary**

The principle of trust in land register is one of the fundamental principles of land register and real law, which is present in the legislation of Bosnia and Hercegovina in all three legislative units.

Fast and efficient real estate transactions are inconceivable without public records of real law and property rights, for which the legal system guarantees are complete and accurate, and protects conscientious third parties who have relied on the accuracy and completeness of those records.

Albeit it is standardized in positive regulations, court practice did not accept it for a long time. It mostly intentionally tolerated the avoidance of book transactions and gave priority to the off-book owner because the land registers were not in order.

In this paper, the principle of trust in land records will be analyzed, but also the obstacles faced by the officials who lead the administrative procedure in the City Departments for Spatial Planning and Environment Protection when issuing urban technical documentation for the construction of buildings as the request of investors.

**Key words:** land register, trust principle, acquisition of ownership rights, administrative procedure.