Odluka kojom se proglašava Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske

Koristeći se ovlastima koja su data visokom predstavniku člankom V Aneksa 10. (Sporazum o provedbi civilnoga dijela Mirovnog ugovora) Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini, prema kojem je visoki predstavnik konačni autoritet u zemlji za tumačenje navedenog Sporazuma o provedbi civilnog dijela Mirovnog ugovora; i posebno uzevši u obzir članak II. 1. (d) istog Sporazuma prema kojem visoki predstavnik "pruža pomoć, kada to ocijeni neophodnim, u iznalaženju rješenja za sve probleme koji se pojave u svezi s provedbom civilnog dijela";

Pozivajući se na stavak XI. 2. Zaključaka sa konferencije Vijeća za provedbu mira koji se sastao u Bonu 9. i 10. prosinca 1997. godine, u kojem je Vijeće za provedbu mira pozdravilo namjeru visokog predstavnika da iskoristi svoj konačni autoritet u zemlji za tumačenje Sporazuma o provedbi civilnog dijela Mirovnog ugovora da bi pomogao u iznalaženju rješenja za probleme, kako je prethodno rečeno, "donošenjem obvezujućih odluka, kada to bude smatralo neophodnim," u svezi s određenim pitanjima, uključujući (sukladno podstavu (c) ovog stavka) i "druge mjere u svrhu osiguranja provedbe Mirovnog sporazuma na cijeloj teritoriji Bosne i Hercegovine i njenih entiteta";

S obzirom na činjenicu da postojeći sistem uknjižbe u zemljišne knjige ne jamči u dostatnoj mjeri prava osoba, te da je reforma takvog sustava nužan preduvjet, između ostalog, i za gospodarski razvoj i ulaganje u BiH;

Konstatirajući da će se ovim Zakonom uspostaviti pravni okvir kojim će se osigurati pravo vlasništva, te generalno unijeti

sigurnost u oblast imovinskih prava, čime se pospješuje rješenje imovinskih odnosa u Republici Srpskoj;

Konstatirajući dalje da je Vijeće za provedbu mira u svojoj Deklaraciji iz svibnja 2000. godine tražilo da entiteti donesu usklađene zakone o upisu u zemljišne knjige;

Imajući u vidu da je u najnovijem programu reformi pod nazivom Pravda i posao, usaglašenom 31. jula 2002. godine između vlasti Bosne i Hercegovine i međunarodne zajednice, iskazana opredijeljenost za sprovođenje reforme upisa u zemljišne knjige i zakona u cilju vraćanja povjerenja u vlasništvo i investiranje;

Imajući dalje u vidu da je Zakon o zemljišnim knjigama dio Akcionog plana za uklanjanje administrativnih prepreka investiranju u Bosni i Hercegovini koji je Vlada Republike Srpske usvojila 27. veljače 2001.;

Uzimajući u obzir da bi svako daljnje odlaganje donošenja ovog prijeko potrebitog zakona moglo unositi daljnju nesigurnost u oblast imovinskih prava, a time izravno ugroziti imovinska prava fizičkih osoba;

Uzimajući dalje u obzir da Narodna skupština Republike Srpske na zadnjoj sjednici Skupštine nije usvojila ovaj zakon,

Uzimajući u obzir sve gore naređeno, Visoki predstavnik ovim donosi slijedeću odluku:

ODLUKA

kojom se proglašava Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske

Ovaj zakon, koji predstavlja sastavni dio ove Odluke, stupa na snagu kao zakon Republike Srpske sukladno članu 95. zakona, na privremenoj osnovi, dok ga zakonodavni organ Republike Srpske ne usvoji u propisanoj formi, bez izmjena i dopuna, odnosno uvjeta.

Ova Odluka stupa na snagu odmah i bez odlaganja se objavljuje u Službenom glasniku Republike Srpske.

Sarajevo, 21. listopada 2002.

Paddy Ashdown
Visoki predstavnik

Z a k o n

o zemljišnim knjigama Republike Srpske

I – Opće odredbe

Članak 1.

Predmet reguliranja

Ovim se zakonom uređuje vođenje, održavanje i uspostava zemljišnih knjiga, kao i upis nekretnina i prava na nekretninama u zemljišne knjige u Republici Srpskoj (u daljnjem tekstu: RS).

Članak 2.

Određivanje pojmova

(1) Zemljišna knjiga, u smislu ovoga zakona, je javna knjiga i javni registar stvarnih prava na nekretninama i drugih prava, koja su zakonom predviđena za upis, kao i ostalih zakonom predviđenih činjenica od značaja za pravni promet.

(2) Nekretnine u smislu ovog zakona su zemljišta, zgrade, stanovi i poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrade i drugi građevinski objekti.

(3) Predbilježba je uvjetni, privremeni upis prava na nekretninama kojim se stjecanje, prijenos, ograničenje ili prestanak prava postiže naknadnim opravdanjem.

(4) Zabilježba je upis određenih okolnosti i činjenica koje su od utjecaja na raspolaganje nekretninama. Zabilježba se može odnositi na osobne odnose kao što su maloljetnost, stavljanje pod starateljstvo, produženje roditeljskog prava ali i na druge činjenicea kao što su otvaranje stečaja, postojanje spora, postupak eksproprijacije, prvenstveni red, prinudna uprava i dr.

(5) Uknjižba je konačan upis prava na nekretninama, kojim se bezuvjetno stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju prava na nekretninama.

Članak 3.

Pretpostavke za upis

(1) Postupak upisa u zemljišnu knjigu pokreće se podnošenjem zahtjeva za upis. Zahtjev se odnosi na propisani tekst upisa. Normirane tekstove donosi ministar pravosuđa.

(2) Uz zahtjev za upis treba priložiti i dokaznu dokumentaciju na kojoj se zahtjev temelji.
To mogu biti:

1) isprava koja je osnov za stjecanje stvarnog prava;

2) dokument na temelju kojeg se dokazuje stvarno pravo;

3) ovjerena preslika sudske odluke koja je temelj za upis;

4) neki drugi dokumenat kojim se potvrđuje stvarno pravo osigurano predbilježbom;

5) dokumenti navedeni u članku 7. ovog zakona;

6) drugi dokumenti potrebni za upis određeni zakonom.

(3) Pretpostavka za upis je i dokaz o plaćanju sudske takse.

(4) Ukoliko se isprava nalazi kod istog organa, koji provodi upis, ne mora se ponovo podnositi. U zahtjevu za upis tijelo koje obrađuje zahtjev treba da zabilježi gdje se isprava nalazi.

Članak 4.

Upis promjene vlasništva

Ako se radi o upisu promjene vlasništva potrebito je priložiti ugovor o otuđenju odnosno prijenosu.

Članak 5.

Konstitutivno djejstvo

(1) Vlasništvo i druga prava na nekretninama nastaju tek sa upisom u zemljišnu knjigu, uključujući i ona koja su predviđena u članku 87. ovoga Zakona.

(2) Odredbom stava 1. ovog članka se ne diraju propisi o stjecanju vlasništva odnosno drugih prava po osnovu naslijeđivanja.

Članak 6.

Nekretnine koje se upisuju u zemljišnu knjigu

U zemljišnu knjigu se upisuju sve nekretnine (obvezatno knjiženja).

Članak 7.

Pretpostavka za upis nekretnina

Za upis nekretnine u zemljišnu knjigu potrebit je prijavni list sa preslikom katastarskog plana.

Članak 8.

Obveza upisa

Upis prava na nekretninama kao i upis svih promjena koje se tiču podataka u zemljišnoj knjizi je obvezan.

Članak 9.

Javno povjerenje

(1) Upisano pravo u zemljišnoj knjizi smatra se točnim. Smatra se da brisano pravo iz zemljišne knjige ne postoji.

(2) Za treće osobe, koje u dobroj vjeri u postojanje neke nekretnine ili prava na nekoj nekretnini, putem pravnog posla steknu takvo jedno pravo, sadržaj zemljišne knjige se smatra točnim, ukoliko ispravnost zemljišne knjige nije osporena putem upisa prigovora ili ukoliko je trećoj osobi poznata netočnost zemljišne knjige ili zbog grube nepažnje nije poznata.

(3) Ako je nositelj 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.

(4) Za savjesnost treće osobe kod stjecanja prava na

nekretnini mjerodavno je vrijeme podnošenja zahtjeva za upis.

Članak 10.

Označavanje

U pravnom prometu nekretnina se označava prema podacima iz zemljišne knjige.

Članak 11.

Stvarna nadležnost

(1) Stvarno nadležni za vođenje zemljišnih knjiga su sudovi određeni zakonom.

(2) Ukoliko su na dan stupanja na snagu ovog zakona za vođenje zemljišnih knjiga nadležni organi uprave zemljišne knjige sa svim pomoćnim registrima i zbirkom isprava se predaju nadležnom sudu.

(3) Odredba stavka 2. ovog članka se odnosi i na već zatvorene zemljišnoknjižne uloške.

Članak 12.

Mjesna nadležnost

Za vođenje zemljišnih knjiga nadležan je onaj sud na čijem se području nalazi nekretnina.

Članak 13.

Izmjena nadležnosti

(1) Ako sukladno članku 12. dođe do promjene nadležnosti sudova, vođenje zemljišne knjige prelazi na onaj sud koji je nadležan za to područje.

(2) Dotadašnji dio u zemljišnoj knjizi se zatvara i spis sa aktima se predaje sada nadležnom zemljišnoknjižnom uredu. Brisani upisi se prenose u mjeri u kojoj su neophodni za razumjevanje upisa koji nisu brisani. U natpisu novog dijela zemljišne knjige se upućuje na dosadašnji zemljišnoknjižni uložak.

(3) Podudarnost novog zemljišnoknjižnog uloška sa dosadašnjim dijelom potvrđuje zemljišnoknjižni referent koji vodi novu zemljišnu knjigu.

(4) O predaji spisa sa aktima vrši se napomena u natpisu dosadašnjeg zemljišnoknjižnog uloška.

Članak 14.

Zemljišnoknjižni referent

(1) Zemljišne knjige u stvarno i mjesno nadležnim sudovima vode posebni zemljišnoknjižni uredi. Nadležni službenik za vođenje zemljišnih knjiga naziva se zemljišnoknjižni referent i taj referent postupa pod nadzorom zemljišnoknjižnog suca.

(2) Zemljišnoknjižni referent mora imati završeno stručno obrazovanje i položen stručni ispit. Ministar pravosuđa Republike Srpske (u daljnjem tekstu: Ministar pravosuđa) donosi bliže propise o vrsti obrazovanja i sadržini stručnog ispita. Zemljišnoknjižni referenti koji ispunjavaju uvjete predviđene ovom odredbom (uključujući i stručni ispit) u Republici Srpskoj nisu obvezni polagati dodatne ispite u Federaciji Bosne i Hercegovine da bi mogli raditi kao zemljišnoknjižni referenti na teritoriju Federacije Bosne i

Hercegovine.

(3) Ministar pravosuđa može utvrditi prijelazno rješenje u svezi sa zahtjevima u pogledu stručnog obrazovanja iz stavka 2. ovog članka.

(4) Zemljišnoknjižne referenti i zemljišnoknjižne suci su nadležni za vršenje upisa u zemljišnu knjigu. Oni odluke u svezi s vršenjem upisa u zemljišnim knjigama donose samostalno, sukladno ovim zakonom i drugim propisima.

II – Sadržaj zemljišne knjige

Članak 15.

Sastav zemljišne knjige

Zemljišna knjiga se sastoji od glavne zemljišne knjige, zbirke isprava i pomoćnih registara. Glavna zemljišne knjiga se sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka. Glavna knjiga se vodi za jednu katastarsku općinu.

Članak 16.

Zemljišnoknjižni uložak

(1) Upisi se vrše u zemljišnoknjižni uložak.

(2) U zemljišnoknjižni uložak se upisuje jedno zemljišnoknjižno tijelo.

(3) Zemljišnoknjižno tijelo se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela, koje se nalaze u istoj katastarskoj općini i na kojima postoje isti pravni odnosi. Određivanje područja i naziva katastarskih općina uređuju propisi o

katastru zemljišta tako da jedna katastarska općina može obuhvaćati samo zemljišta koja se nalaze na području nadležnosti jednog zemljišniknjižnog suda, s tim što nekretnine na području nadležnosti jednog zemljišnoknjižnog suda mogu biti podijeljena u više katastarskih općina.

(4) Zemljišno-knjižni uložak se sastoji iz natpisa (naslova) i tri odjeljka (A, B i C).

Članak 17.

Natpis zemljišnoknjižnog uloška

U natpisu zemljišnoknjižnog uloška se navodi:

1) naziv suda koji vodi zemljišnu knjigu

2) katastarska općina

3) broj zemljišnoknjižnog uloška.

Članak 18.

Prvi odjeljak zemljišnoknjižnog uloška

U prvi odjeljak (A) zemljišnoknjižnog uloška “Popisni list” se unosi:

1) broj katastarske parcele

2) naziv (opis) i kultura katastarske parcele

3) veličina (površina) katastarske parcele

4) spajanje ili dioba zemljišnoknjižnog tijela

5) stvarna prava koja su osnovana u korist

zemljišnoknjižnog tijela.

Članak 19.

Drugi odjeljak zemljišnoknjižnog uloška

U drugi odjeljak (B) “Vlasnički list” se unosi:

1) pravni temelj upisa

2) ime vlasnika zemljišnoknjižnog tijela

3) u slučaju vlasništva više osoba podaci vlasnika u smislu točke 2. i to da li im zemljišnoknjižno tijelo pripada kao suvlasništvo ili zajedničko vlasništvo. Kod suvlasništva se upisuju međusobni odnos suvlasnika i visina suvlasničkog dijela

4) ograničenja prava raspolaganja vlasnika zemljišnoknjižnog tijela kao i zabilježbe koje se tiču vlasništva.

Članak 20.

Treći odjeljak zemljišnoknjižnog uloška

(1) U treći odjeljak (C) “Tereti” unose se tereti i ograničenja:

1) pravni osnov upisa

2) prava koja opterećuju zemljišnoknjižno tijelo i zabilježbe koje se odnose na ta opterećenja kao i podaci o nositelju odnosno nositeljima prava. Shodno se primjenjuje odredba članka 19. točka 3. ovog zakona.

(2) Kod hipoteka i zemljišnih dugova se još dodatno unosi:

1) hipoteka odnosno zemljišni dug u novčanom iznosu (visina hipoteke odnosno zemljišnog duga)

2) kamatna stopa

3) iznos ostalih sporednih potraživanja u novcu

4) zabilježbe koje se odnose na hipoteku odnosno zemljišni dug

5) podaci o pristajanju na neposredno izvršenje

6) izdavanje pisma zemljišnog duga, ukoliko je ono izdato.

Članak 21.

Numeriranje

(1) Zemljišne knjige se numeriraju neprekidnim rednim brojevima u okviru iste katastarske općine.

(2) U okviru glavne knjige se zemljišnoknjižni ulošci numeriraju neprekidnim rednim brojevima.

Članak 22.

Pomoćni registri

Pored zemljišne knjige vode se također slljedeći pomoćni registri:

1) registar vlasnika

2) registar parcela

3) dnevnik.

Članak 23.

Registar vlasnika

(1) U registar vlasnika se upisuje prezime, ime, poštanska adresa, rođeno ime i datum rođenja vlasnika kao i katastarska općina i broj zemljišnoknjižnog uloška u koji su upisane nepokretnosti koje pripadaju vlasniku.

(2) Za pravnu osobu upisuje se u smislu stavka 1. ovog članka njen naziv i registrirano sjedište.

Članak 24.

Registar parcela

U registar parcela unosi se parcela nakon upisa u odjeljak A sa uputom na zemljišnoknjižni uložak ili uloške u kojima je ona upisana. Registar parcela se vodi za svaku katastarsku općinu za koju se vodi i glavna knjiga. Registar parcela se može voditi mašinskim putem.

Članak 25.

Dnevnik

(1) U dnevnik se registriraju zahtjevi za upis i dodjeljuju se registarske oznake.

(2) Kod svakog upisa se obvezno naznačava registarska oznaka upisa. To važi za upise u sve odjeljke.

(3) Završetak obrade zahtjeva donošenjem rješenja o odobrenju ili odbijanju zahtijevanog upisa potrebito je ubilježiti u dnevnik sa naznakom datuma donošenja rješenja.

Čanak 26.

Upis prava korištenja

(1) Za prava korištenja uspostavljaju se prema članku 29. ovog Zakona posebni zemljišnoknjižni ulošci (zemljišnoknjižni ulošci zgrada).

(2) Kao upis treba predvidjeti:

1) naznaku da se radi o pravu korišćenja kao i podatke o opterećenom zemljištu prema podacima iz odjeljka A,

2) sadržinu prava korištenja,

3) u ostalom se primjenjuju odgovarajuće odredbe ovog zakona.

Članak 27.

Zemljišnoknjižni arhiv

(1) Zemljišne knjige se trajno čuvaju u arhivu suda. Zabranjeno ih je premještati na drugo mjesto, ukoliko zakon drukčije ne propisuje.

(2) Način vođenja arhiva i uvjete koje arhiv mora da ispuni propisuje ministar pravosuđa.

(3) Dopušteno je arhiviranje na mikrofilmu ili drugim posebnim tehničkim sredstvima za pohranjivanje podataka, kao dodatna mjera za osiguranje podataka upisanih u zemljišne

knjige i o tome predsjednik suda donosi odgovarajuću naredbu.

III – Prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu

Članak 28.

Prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu

(1) U zemljišnu knjigu upisuju se sljedeća prava:

1) vlasništvo, suvlasništvo i zajedničko vlasništvo

2) hipoteka i zemljišni dug

3) sudsko založno pravo, nadzaložno pravo

4) pravo dugoročnog najma i zakupa, pravo preče kupovine i pravo otkupa

5) stvarne služnosti

6) plodouživanje

7) stvarni tereti

8) prava korišćenja.

(2) Svi upisi prava s izuzetkom vlasništva vrše se u zemljišnoknjižni uložak zemljišta koje se opterećuje.

(3) stvarna prava na tuđoj stvari, koja pripadaju svakom pojedinom vlasniku zemljišnoknjižnog tijela, se na zahtjev vlasnika zemljišnoknjižnog tijela upisuju i u zemljišnoknjižnom ulošku njegovog zemljišnoknjižnog tijela.

(4) Ukoliko stvarno pravo iz stavka 3. ovog člana bude promijenjeno ili ukinuto, tada će zemljišnoknjižni ured na zahjev izvršiti ispravku upisa.

Članak 29.

Prava korišćenja koja se upisuju u zemljišnu knjigu

(1) Zemljište može biti opterećeno na taj način da onome, u čiju korist se vrši opterećenje, pripada pravo da na ili ispod površine zemljišta ima građevinu, a to pravo se može otuđiti ili naslijediti (pravo korištenja).

(2) Pravo korištenja se može protegnuti i na dio zemljišta koji nije potrebit za zgradu ili postrojenje, ukoliko zgrada ili postrojenje ostaju privredno glavna stvar.

(3) Zgrada ili postrojenje izgrađeni na osnovu prava korištenja čine bitni sastavni dio prava korištenja (vlasništvo na zgradi odnosno vlasništvo na postrojenju).

(4) Ograničenje prava korištenja na pojedini dio zgrade, osobito na pojedine prostorije, je nedopušteno ukoliko se takva prava ne odnose na cijelu zgradu.

(5) Opteretiti se može samo cijelo zemljište ali ne i dio parcele.

(6) Kod upisivanja prava korištenja, kao prava koje opterećuje zemljište, se po službenoj dužnosti uspostavlja zemljišnoknjižni uložak zgrada. U odjeljku A potrebno je, pored opisa opterećenog zemljišta prema podacima katastra, ukazati na opterećeni zemljišnoknjižni uložak i na pravo korišćenja. Zgradu je potrebno bliže opisati.

(7) Ukoliko u trenutku stupanja na snagu ovog zakona postoji samostalno pravo vlasništva na zgradi, potrebno je unijeti pravo korišćenja zemljišta kao teret u zemljišnoknjižnom ulošku u kome je upisano zemljište – odjeljak C.

(8) U ostalim slučajevima važe odredbe koje se odnose na zemljište i suvlasnički dio.

Članak 30.

Vlasništvo na stanu koje se upisuje u zemljišnu knjigu

(1) Za svako vlasništvo na stanu uspostavlja se poseban zemljišnoknjižni uložak. Zemljišnoknjižni uložak zemljišta se po službenoj dužnosti zatvara. U zemljišnoknjižnom ulošku stana se upisuje posebno vlasništvo koje pripada suvlasničkom dijelu i kao ograničenje suvlasništva priznavanje prava posebnog vlasništva, koja pripadaju drugim suvlasničkim dijelovima. Potrebito je ukazati na ostale zemljišnoknjižne uloške stanova koji pripadaju ovoj zajednici vlasništva na stanovima.

(2) Bliži opis suvlasničkog dijela i vlasništva na stanu se vrši u odjeljku A.

(3) Radi bližeg označavanja predmeta i sadržaja posebnog vlasništva može se upututi na izjavu o diobi, dogovor o diobi i plan podjele.

(4) Uz zahtjev za upis potrebno je priložiti sljedeće dokaze:

1) Crtež sa pečatom, štambiljom i potpisom nadležnog organa vlasti, iz koga je vidljiva podjela zgrade kao i položaj i veličina dijelova zgrade koji se nalaze u posebnom vlasništvu i dijelova zgrada koji se nalaze u zajedničkom vlasništvu (plan podjele). Sve pojedinačne prostorije koje pripadaju vlasništvu na istom stanu označavaju se odgovarajućom istom oznakom koja treba da se podudera sa brojem navedenim u odobrenju upisa.

2) Uvjerenje nadležnog organa vlasti da se radi o cjelovitoj jedinici (uvjerenje o cjelovitosti).

IV – Postupak upisa u zemljišnu knjigu

Članak 31.

Rješenje o upisu

Upis se vrši temeljem rješenja o upisu koje donosi zemljišnoknjižni referent. Rješenje o upisu se odnosi na zahtjev za upis koji je podnesen sukladno članku 3. stavak 1. ovoga zakona.

Članak 32.

Jezik upisa u zemljišnu knjigu

Zemljišna knjiga se vodi na jednom od službenih jezika u BiH.

Članak 33.

Preuzimanje zahtjeva za upis

(1) Zahtjev je primljen u zemljišnoknjižnom uredu kada je podnesen nadležnom zemljišnoknjižnom referentu ureda i kada on odgovara uvjetima navedenim u članku 3. ovog zakona.

(2) Nadležni zemljišnoknjižni referent stavlja na podneseni zahtjev zabilješku o datumu i vremenu njegovog pristizanja i potpisuje ga.

(3) Samo preuzimanje zahtjeva ne podrazumijeva dodjelu redoslijeda.

(4) Zahtjevi koji su pristigli poštom istog dana, smatraće se da su stigli istovremeno i biće upisani u dnevnu knjigu kao posljednji pristigli toga dana. Kao vrijeme prijema se uzima vrijeme prestanka prijema zahtjeva za upis.

Članak 34.

Registriranje zahtjeva za upis

Zahtjev za upis koji je prispio u zemljišnoknjižni ured se neodložno registrira u dnevnu knjigu i numerira na temelju vremena prispijeća zahtjeva. U upisu se navodi podnositelj zahtjeva. Ministar pravosuđa donosi naputak o postupku prijema i registriranja zahtjeva za upis.

Članak 35.

Potvrda o prijemu zahtjeva za upis

Zemljišnoknjižni ured će na traženje podnositelja zahtjeva izdati potvrdu o prijemu zahtjeva.

Članak 36.

Obrada zahtjeva za upis

(1) Ako je podnošeno više zahtjeva koji se odnose na isto pravo, tada se ne smije izvršiti upis na temelju kasnije podnesenog zahtjeva prije nego što se izvrši upis na temelju ranije podnesenog zahtjeva.

(2) Odredba iz stavka 1. ovog članka se ne primjenjuje ako prije podneseni zahtjev bude odbijen ili povučen odnosno određen drukčiji redoslijed obrade od strane podnositelja zahtjeva.

Članak 37.

Prioritetni zemljišnoknjižni upisi

Zahtjevi ili molbe za upis ili ispravku u zemljišnoj knjizi, koji se odnose na ulaganja, rješavaju se po žurnom postupku, ukoliko se priloži uvjerenje nadležne agencije za privatizaciju kojim se obrazlaže žurnost tog ulaganja. Odluka agencije za privatizaciju je obvezujuća. Odluka ne proizvodi nikakvu promjenu redoslijeda obrade.

Članak 38.

Zahtjev pod uvjetom

(1) Zahtjev za upis čije rješavanje je vezano za neki uvjet će se odbiti.

(2) Ukoliko se jednim zahtjevom traži više upisa, podnositelj zahtjeva može suprotno odredbama stavka 1. ovog članka postaviti uvjet da se jedan upis ne smije izvršiti bez drugog upisa.

Čanak 39.

Dopuna zahtjeva

Podnositelj zahtjeva može zemljišnoknjižnom uredu podnositi isprave, kojima dopunjava zahtjev, sve do okončanja obrade zahtjeva. Isprave kojima se dopunjava zahtjev se primaju i registrira redom određenim ovim zakonom.

Članak 40.

Otklanjanje nedostataka

(1) Ukoliko se zahtijevanom upisu suprostavlja neki nedostatak koji se može otkloniti, nadležni zemljišnoknjižni referent određuje rok za otklanjanje nedostataka, koji ne može

biti kraći od 15 dana. Ako po isteku pomenutog roka podnositelj zahtjeva nije otklonio nedostatak, nadležni referent zemljišnoknjižnog ureda donosi rješenje kojim odbacuje zahtjev.

(2) Određivanje roka za otklanjanje nedostatka se upisuje u zemljišnoknjižnom ulošku. Zabilježba važi do donošenja rješenja o pomenutom zahtjevu, sukladno članu 36. stavak 1. ovoga zakona. Zabilježba se briše donošenjem rješenja o pomenutom zahtjevu.

Članak 41.

Zainteresirane osobe

(1) Upis u zemljišnu knjigu je dozvoljen samo uz suglasnost osobe koje je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisano u zemljišnu knjigu kao nositelj prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše.

(2) Odobrenje prema stavku 1. ovog članka mora biti notarski ovjereno, osim ako se za ugovor na temelju kojeg se vrši promjena prava zahtijeva notarska obrada.

(3) Odobrenje iz stavka 1. ovog članka može biti zamijenjeno sudskom odlukom ili sudskim poravnanjem.

(4) Za ispravku zemljišne knjige nije potrebito odobrenje iz stavka 1. ovog članka, ako se dokaže netočnost. Ovo osobito važi za upis ili brisanje ograničenja raspolaganja.

(5) Pravo koje je ograničeno na životni vijek nositelja prava smije nakon njegove smrti, ukoliko nisu isključeni zaostaci činidbi, biti brisano samo uz odobrenje pravnog nasljednika, ako brisanje treba uslijediti prije isteka jedne godine od smrti nositelja prava ili ako je pravni

nasljednik zemljišnoknjižnom uredu podnio prigovor protiv brisanja. Prigovor se po službenoj dužnosti upisuje u zemljišnu knjigu. Ukoliko je nositelj prava proglašen umrlim, rok od godinu dana počinje teći od dana pravosnažnosti rješenja kojim se vrši proglašenje nestale osobe umrlom ili rješenja o dokazivanju smrti.

(6) Odobrenje pravnog nasljednika predviđeno u stavku 4. ovog članka nije potrebito, ukoliko je u zemljišnoj knjizi upisano da je brisanje prava dovoljan dokaz o smrti nositelja prava.

Članak 42.

Provjera zahtjeva za upis

Kod provjere zahtjeva za upis nadležni zemljišnoknjižni referent ispituje:

1) jesu li podneseni potrebni dokumenti u propisanoj formi,

2) jesu li dokumenti identični sa stanjem u zemljišnoj knjizi,

3) postoji li odobrenje iz članka 41. stavak 1. ovog zakona.

Članak 43.

Odlučivanje o upisu

(1) Nakon provjere zahtjeva za upis, zemljišnoknjižni referent donosi rješenje da li će zahtjev potpuno ili djelomice prihvatiti.

(2) Zemljišnoknjižni referent donosi rješenje o

odbijanju zahtjeva za upis ako:

1) se zemljišnoknjižno tijelo ne nalazi u zemljišnoknjižnom području dotičnog zemljišnoknjižnog ureda;

2) osoba nije ovlaštena da zahtijeva upis;

3) pravni temelj upisa nije vidljiv iz predočenih dokumenata;

4) postoji neka druga smetnja koja sprečava upis;

Članak 44.

Sadržaj rješenja o upisu, odnosno odbacivanju upisa

Rješenje o upisu odnosno odbacivanju sadrži:

1) naziv i sjedište suda

2) broj rješenja, mjesto i datum donošenja rješenja;

3) tekst upisa, kao i uputu na zemljišnoknjižni uložak, na odjeljak i kolonu gdje se upis obavlja;

4) razlog i pravni osnov rješenja;

5) pouku o pravnom lijeku;

6) potpis zemljišnoknjižnog referenta.

Članak 45.

Upis u zemljišnu knjigu

(1) Upis u zemljišnu knjigu vrši se na temelju rješenja o upisu.

(2) Rang upisa se ravna prema redoslijedu upisa,

ukoliko nije upisan neki drugi redoslijed ranga u zemljišnoj knjizi.

Članak 46.

Dostavljanje rješenja o upisu

(1) Rješenje o upisu dostavlja se podnositelju zahtjeva ili njegovom zastupniku, osobi na čijoj se nekretnini neko pravo stječe, prijenosi, opterećuje, ograničava ili ukida, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba.

(2) Rješenje o upisu se dostavlja tek nakon sprovedbe u zemljišnoj knjizi.

Članak 47.

Vraćanje dokumenata

Dokumenti koje je podnio podnositelj zahtjeva vraćaju se na njegov zahtjev po pravosnažnosti rješenja u slučaju povlačenja ili odbacivanja zahtjeva.

V – Upisi u zemljišnoknjižni uložak

Članak 48.

Sadržaj upisa

Upis u zemljišnoknjižni uložak sadrži:

1) datum upisa;

2) tekst upisa;

3) potpis zemljišnoknjižnog referenta koji je donio rješenje o upisu.

Članak 49.

Tekst upisa

Tekst upisa sadrži:

1) uputu na isprave i dokumenta na osnovu kojih se sadržaj prava preciznije dokazuje

2) sadržaj upisanog stvarnog prava, ime nositelja prava i ostale podatke o osobi nositelju prava koje predviđa zakon;

3) uputu na rang u slučaju da je istog dana u istom zemljišnoknjižnom ulošku izvršeno više upisa.

Članak 50.

Numeriranje upisa u zemljišnoknjižni uložak

Upisi u zemljišnoknjižni uložak numeriraju se po redoslijedu njihove provedbe. Izmjene i brisanja upisa dobijaju vlastite brojeve upisa sa uputom jednih na druge u zabilježbama.

Članak 51.

Forma upisa

(1) Upisi treba da budu jasni i bez skraćenica, izuzimajući skraćenice koje se uobičajeno koriste.

(2) Prepravljanje izvršenog upisa nije dozvoljeno.

Članak 52.

Upis predbilježbe

Upis predbilježbe vrši se tamo gdje treba da se izvrši konačni upis predbilježenog prava.

Članak 53.

Rang upisa i njegovo označavanje

(1) Ukoliko se u jedan odjeljak zemljišnoknjižnog uloška vrši više upisa, oni imaju rang redoslijeda svog upisivanja.

(2) Ukoliko se vrši više upisa u različite odjeljke u različito vrijeme istog dana, oni imaju isti rang, ukoliko se ne vrši upis koji se tome suprostavlja.

(3) Zainteresirane osobe mogu odrediti drugačije redoslijed. Takvo drukčije određenje se upisuje u zemljišnu knjigu.

Članak 54.

Upis suvlasništva i zajedničkog vlasništva

(1) Suvlasništvo se upisuje po udjelima određenim s obzirom na cjelinu, izraženim razlomkom.

(2) Ukoliko isprave na osnovu kojih se vrši upis ne pokazuju koji udio u pravu pripada svakoj osobi, smatra se da pravo pripada osobama u jednakim dijelovima.

(3) Zajedničko vlasništvo upisuje se u korist i na ime svih zajedničkih vlasnika, s naznakom da se radi o zajedničkom vlasništvu.

Članak 55.

Upis opterećenja koja se odnose na više zemljišnoknjižnih uložaka

(1) Ukoliko je više zemljišnoknjižnih tijela opterećeno istim stvarnim pravom, u svakom zemljišnoknjižnom ulošku će se naznačiti opterećena zemljišnoknjižna tijela. Isto vrijedi kada se sa pravom, koje već postoji na jednom zemljišnoknjižnom tijelu, naknadno optereti drugo zemljišnoknjižno tijelo ili kada se pri prijenosu jednog dijela zemljišnoknjižnog tijela u drugi dio zemljišne knjige sa njim prenosi i stvarno pravo koje ga opterećuje.

(2) Kada se jedno od opterećenja navedenih u stavku 1. ovog članka u odnosu na jedno zemljišnoknjižno tijelo izbriše, to se naznačava i u drugim zemljišnim knjigama.

VI – Dioba, otpis i pripis u zemljišnoj knjizi

Članak 56.

Promjena sastava zemljišnoknjižnog tijela

(1) Sastav zemljišnoknjižnog tijela mijenja se zemljišnoknjižnom diobom, otpisom i pripisom.

(2) Prilikom otpisa uspostavlja se novi zemljišnoknjižni uložak, ukoliko pripis nije izvršen u neki već postojeći zemljišnoknjižni uložak. U dosadašnjem zemljišnoknjižnom ulošku navodi se preostala površina

zemljišnoknjižnog tijela kao posljedica podjele i broj novog zemljišnoknjižnog tijela.

(3) Kod pripisa se u zemljišnoknjižnim ulošcima upućuje na broj dosadašnjeg zemljišnoknjižnog uloška.

Članak 57.

Opterećenje dijela zemljišnoknjižnog tijela

(1) Ukoliko se dio zemljišnoknjižnog tijela želi opteretiti jednim stvarnim pravom, taj se dio otpisuje od zemljišnoknjižnog tijela sukladno članku 56. ovoga zakona.

(2) Izuzetno se ne primjenjuje postupak prema stavku 1. ovog članka ako se dio zemljišnoknjižnog tijela opterećuje služnošću.

Članak 58.

Prijenos prava prilikom otpisa

Ukoliko se vrši podjela zemljišnoknjižnih tijela, upisi stvarnih prava koja opterećuju tuđe zemljište ostaju u zemljišnoknjižnom ulošku koji se dalje vodi i istodobrno se prenosi u nove dijelove. Ovo ne važi ukoliko notarski obrađeni sporazum između vlasnika zemljišnoknjižnog tijela i zainteresiranog određuje nešto drugo.

Članak 59.

Prijenos zabilježbe

(1) Kod diobe zemljišnoknjižnog tijela zabilježba ostaje u dotadašnjem zemljišnoknjižnom ulošku, a prenosi se i u novi zemljišnoknjižni uložak.

(2) Ukoliko se zabilježba odnosi na jedan dio zemljišnoknjižnog tijela, onda će ona kod diobe zemljišnoknjižnog tijela biti upisana u odgovarajući dio zemljišnoknjižnog uloška, a u drugim dijelovima zemljišnoknjižnog uloška biti brisana.

VII – Zabilježba u svezi s točnošću i ispravkom upisa u zemljišnoj knjizi

Članak 60.

Neispravan upis

(1) Ukoliko se ispostavi da je upis u zemljišnoknjižnom ulošku neispravan, zbog odgovornosti zemljišnoknjižnog ureda, tada će zemljišnoknjižni ured neodložno upisati zabilježbu pored pogrešnog upisa u datom zemljišnoknjižnom ulošku.

(2) Ukoliko se ispostavi da je upis u zemljišnoknjižnom uložaku neispravan iz drugih razloga osim navedenih u stavku 1. ovog članka, tada će zemljišnoknjižni ured po odobrenju upisane osobe upisati zabilježbu pored pogrešnog upisa u datom zemljišnoknjižnom ulošku.

(3) Ukoliko upisana osoba nije dala odobrenje na pomenuti upis iz stavka 2. ovog članka, zainteresirana osoba može podići tužbu za davanje odobrenja.

(4) Ispravka zemljišne knjige se vrši na osnovu odobrenja upisane osobe ili sudske odluke.

(5) Ako zemljišnoknjižni ured sazna za slučaj neispravnosti upisa iz stavka 1. ovog člana, obavijestiće o tome ministra pravosuđa.

Članak 61.

Način ispravke upisa

(1) Prigodom ispravke upisa neispravni dio upisa se podvlači crvenom crtom, a upis, kojim se vrši ispravljanje, se poduzima u obliku zabilježbe.

(2) U novom upisu biće naznačeno da on dopunjuje odnosno zamjenjuje raniji upis.

(3) Ispravka na drugi način je zabranjena.

Članak 62.

Brisanje stvarnih prava zbog gubljenja pravnog značaja

Ukoliko je upis zbog prestanka stvarnog prava izgubio svaki pravni značaj zemljišnoknjižni referent donosi rješenje o brisanju upisa na temelju zahtjeva vlasnika opterećene nekretnine i pravno valjane isprave, koja dokazuje prestanak stvarnog prava na tuđoj stvari.

VIII – Novo uspostavljanje, zamjena i postupak uspostavljanja zemljišnih knjiga

Članak 63.

Novo uspostavljanje i zamjena zemljišnih knjiga

(1) Ukoliko zemljišna knjiga nije bila uspostavljena ili je zemljišna knjiga koja je prethodno postojala uništena, nestala ili oštećena, uslijedit će po službenoj dužnosti uspostavljanje zemljišne knjige od strane zemljišnoknjižnog referenta sukladno odredbama ovog zakona, a osobito s odredbama iz članka 65.

(2) Ukoliko je dio zemljišne knjige uništen, izgubljen ili oštećen ili iz drugih razloga nedostaje dio zemljišne knjige, tada zemljišnoknjižni referent vrši njegovo uspostavljanje sukladno stavku 1. ovog članka.

(3) Utvrđivanje vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretnini vrši se rješenjem.

(4) Podatak u svez s oznakom nekretnine uzima se iz službenog registra (katastra). Nekretnine se trebaju preuzimati i označavati sa podacima novog premjera.

Članak 64.

Načelo službene provjere i istraživanja činjenica

Radi utvrđivanja vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretninama zemljišnoknjižni ured će po službenoj dužnosti poduzeti potrebne provjere i istraživanja i pribaviti odgovarajuće dokaze. Između ostalog mogu se upotrijebiti slijedeći dokazi:

1. kopija aktuelnog katastarskog plana

2. elaborat novog premjera

3. podaci o osobama za koje se na osnovu postojećih podataka prepostavlja da su oni nositelji prava

4. podaci iz zemljišne knjige

5. stari katastarski planovi i operati

6. sudske odluke i odluke drugih organa o pravima na nekretninama

7. neizvršene odluke agrarnih povjerenstava, koje za predmet imaju nekretnine

8. podaci o pravima utvrđenim u postupku komasacije (postupak novog uređenja zemljišta)

9. pravosnažne odluke nadležnih organa

10. zaključeni ugovori i druge isprave koje mogu poslužiti kao temelj za upis

11. podaci katastarskih operata koji odgovaraju stvarnom stanju

12. saslušanja svjedoka, posljednje svarno stanje posjeda, izjave stranaka i slične informacije

13. odluke Povjerenstva za imovinske zahtjeve izbjeglica i raseljenih osoba (CRPC) i svi drugi dokazi koji su dostupni CRPC-u.

14. druge isprave i dokazi

Članak 65.

Nadležnost

Novo uspostavljanje i zamjenu kao i provođenje postupka uspostavljanja zemljišnih knjiga vrši mjesno nadležni sud.

Članak 66.

Novo uspostavljanje zemljišnoknjižnog uloška

(1) Novo uspostavljanje zemljišnoknjižnog uloška vrši se po službenoj dužnosti ili na zahtjev zainteresirane osobe.

(2) Kad treba da se uspostavi novi zemljišnoknjižni uložak tad će zemljišnoknjižni ured zatražiti od općinskog tijela za upravu koji vodi katastar dostavu ovjerenog izvoda iz katastra.

Članak 67.

Najava postupka uspostavljanja

(1) Zemljišnoknjižni ured najavljuje javnim objavljivanjem da predstoji uspostavljanje (izrađivanje) zemljišnoknjižnog uloška.

(2) Najava se objavljuje oglašavanjem na oglasnoj tabli suda i objavljivanjem u “Službenom glasniku Bosne i Hercegovine”, “Službenom glasniku Republike Srpske” i u najmanje dva dnevna lista koja se distribuiraju u Bosni i Hercegovini.

(3) Najava mora sadržavati:

1) najavu predstojećeg uspostavljanja zemljišnoknjižnog uloška;

2) oznaku nekretnine, njen položaj, osobine i površinu prema podacima iz katastra odnosno novog premjera;

3) oznaku (ime) vlasnika, ukoliko je to poznato zemljišnoknjižnom uredu ili se može utvrditi;

4) poziv osobama koje polažu pravo na priznavanje vlasništva ili drugog prava na nekretnini, da to svoje pravo prijave u roku od 60 dana od dana najave podneskom u dva preslika i to dokažu, jer u protivnom njihovo pravo neće biti uzeto u obzir prigodom uspostave zemljišnoknjižnog uloška. Na

zahtjev osoba, koja na temelju prethodne rečenice tvrde da mogu zahtijevati određeno pravo, rok će se produžiti najmanje za 90 narednih dana, kako bi im se omogućilo pribavljanje potrebitih dokaza.

(4) Osobe koje nisu bile u mogućnosti saznati za najavu postupka uspostavljanja imaju pravo u roku od 60 dana od dana saznanja za postupak uspostavljanja, ali najduže godinu dana od početka postupka uspostavljanja, prijaviti svoje vlasništvo ili neko drugo pravo na nekretnini. Na zahtjev ovih osoba rok će se produžiti sukladno odredbi stavka 3. točka 4. (druga rečenica) ovog članka.

(5) Ako se zainteresirana osoba ne prijavi u tom roku, zemljišnoknjižni ured vrši uspostavljanje na temelju postojećih dokaza sukladno članku 64. ovog zakona.

Članak 68.

Pravni put nakon isteka roka

Protekom rokova iz članka 67. ovog zakona zainteresirana osoba može ostvariti svoja prava u redovnom sudskom postupku.

Članak 69.

Upisi u postupku uspostavljanja

(1) U zemljišnu knjigu će se kao vlasnik odnosno nositelj nekog drugog prava upisati:

1) osoba, koja je od strane zemljišnoknjižnog referenta utvrđena kao vlasnik odnosno nositelj nekog drugog prava na nekretnini a sukladno odredbama ovoga zakona

2) osoba, čije vlasništvo odnosno drugo pravo prema stanju stvari zemljišnoknjižnom uredu izgleda najvjerojatnijim.

(2) Prigodom uspostavljanja zemljišnoknjižnog uloška upisuju se ograničenja vlasništva i stvarna prava na tuđoj stvari:

1) ako su prijavljena zemljišnoknjižnom uredu

2) da su dokazana javnom ispravom ili javno ovjerenom privatnom ispravom

(3) Ukoliko vlasnik nekretnine odnosno nositelj nekog drugog prava na nekretnini osporava prijavljeno ograničenje ili stvarno pravo ili drugo pravo i ukoliko osporavanje učini vjerojatnim, to će se zabilježiti u zemljišnu knjigu. Ukoliko se to ne dogodi postoji mogućnost podnošenja žalbe. Postupak uspostavljanja zemljišne knjige se upisuje u dnevnik.

Članak 70.

Predmet žalbe u postupku uspostavljanja

U žalbenom postupku zainteresirane osobe mogu samo zahtijevati da se zemljišnoknjižnom uredu naloži da izvrši zabilježbu protiv tačnosti zemljišne knjige ili da poduzme brisanje.

Članak 71.

Obavještenje, prigovor

(1) Sud koji je nadležan za uspostavljanje zemljišne knjige obavijestiće sve njemu poznate osobe, koje imaju pravo ili pravni interes na nekretninama u toj katastarskoj općini,

o tome da su obavezne da prijave svoja prava kod nadležnog organa uz predočavanje isprava i da dostave potrebne podatke o nekretninama i pravima na nekretninama. Za to se ostavlja rok od 60 dana od dana saznanja za postupak javnog uspostavljanja ali najduže jednu godinu od početka postupka uspostavljanja.

(2) Obavijest sadrži oznaku predmetne nekretnine i formulaciju planiranog upisa u zemljišne knjige.

(3) Obavijest se šalje poznatim sudionicima. Pored toga se obavlja javno obavještavanje na uobičajeni način (u mjesnoj zajednici, naseljenom mjestu, katastarskoj općini i putem javnih medija).

(4) Ukoliko u roku navedenom u stavku 1. bude podnesen prigovor protiv namjeravanog upisa u zemljišnu knjigu, onda se u korist podnositelja prigovora upisuje u zemljišnu knjigu činjenica da je podnesen prigovor protiv točnosti zemljišnoknjižnog upisa.

Članak 72.

Postavljanje privremenog zastupnika

(1) Osobi čije prebivalište ili boravište nije poznato i koje se nije prijavilo radi sudioništva u postupku uspostave po službenoj dužnosti se postavlja privremeni zastupnik.

(2) U slučaju utvrđivanja prava izbjeglice ili raseljene osobe postavlja se privremeni zastupnik sa liste predložene od udruženja izbjeglica i raseljenih osoba sa odnosnog područja, od CRPC-a ili od ombudsmena RS.

IX – Zatvaranje zemljišne knjige

Članak 73.

Osnovi za zatvaranje zemljišnoknjižnog uloška

(1) Zemljišnoknjižni uložak se zatvara:

1) kod pripisa zemljišnoknjižnog tijela drugom zemljišnoknjižnom tijelu;

2) kod promjene katastarske općine;

3) ako se zemljišnoknjižno tijelo na terenu ne može dokazati;

4) u drugim zakonom određenim slučajevima

(2) U slučaju promjene iz točke 2. ovog članka zemljišnoknjižni ured koji više nije nadležan, dužan je bez odlaganja predati sada nadležnom zemljišnoknjižnom uredu sve dokumente. To važi i za sve pripadajuće pomoćne registre i akte iz zbirke isprava.

Članak 74.

Zatvaranje zemljišnoknjižnih uložaka stanova

(1) Zemljišnoknjižni ulošci stanova se zatvaraju:

1) po službenoj dužnosti, kad je vlasništvo na stanu ukinuto na temelju izjave o poništenju ili na temelju ugovora o poništenju;

2) na zahtjev svih vlasnika stanova, ukoliko su sve cjelovite jedinice zgrade potpuno uništene i ukoliko je to dokazano uvjerenjem nadležnog organa vlasti;

3) na zahtjev vlasnika, ukoliko se sva prava vlasništva na stanu ujedinjuju u jednoj osobi;

(2) Ukoliko je vlasništvo na stanu samostalno opterećeno pravom treće osobe odredbom stavka 1. ovog članka ostaju netaknuti opći propisi, prema kojima je za poništenje posebnog vlasništva potrebna suglasnost treće osobe.

(3) U slučaju da se zemljišnoknjižni ulošci stanova zatvore, onda se za zemljište uspostavlja novi zemljišnoknjižni uložak prema općim propisima; uspostavljanjem zemljišnoknjižnog uloška gase se prava posebnog vlasništva, ukoliko prethodno nisu ukinuta.

Članak 75.

Forma zatvaranja

Kod zatvaranja cijele zemljišne knjige sve strane zemljišnoknjižnih uložaka križaju se crvenom bojom i u natpisu se stavlja napomena o poništenju, u kojoj se navodi razlog i datum zatvaranja. Zabilješku o zatvaranju potpisuje zemljišnoknjižni referent.

X – Žalbe

Članak 76.

Žalbe protiv odluke ili radnje zemljišnoknjižnog referenta

(1) Protiv odluke zemljnišnoknjižnog referenta, osim u slučajevima pogrešnog upisa iz članka 60. st. 1. i 2. zainteresirana osoba može kod nadležnog suda uložiti žalbu u roku od 15 dana. Rok počinje teći od dana prijema prepisa odluke ili saznanja o radnji, koja je predmet žalbe.

(2) žalba se može podnijeti i kod zemljišnoknjižnog ureda koji je obvezan proslijediti je bez odlaganja nadležnom

sudu

(3) Nadležni sud odlučuje o žalbi u žalbenom postupku prema propisima Zakona o parničnom postupku.

XI – Uvid u zemljišnu knjigu i izdavanje izvoda

Članak 77.

Uvid u zemljišnu knjigu

Uvid u zemljišne knjige, pripadajuće akte, isprave i pomoćne isprave je slobodan, uz nazočnost službene osobe iz zemljišnoknjižnog ureda, ako posebnim zakonom za pojedine podatke nije drukčije određeno.

Članak 78.

Pravo na izvode zemljišnoknjižnih uložaka

(1) Svaka osoba, sukladno članku 77. ovog zakona, može nakon plaćanja takse dobiti zemljišnoknjižne izvode.

(2) Izvod iz stavka 1. ovog članka je javna isprava.

Članak 79.

Sastavljanje izvoda

(1) Zemljišnoknjižni izvod mora sadržavati sve važeće upise iz odgovarajućeg odjeljka zemljišnoknjižnog uloška. Izdavanje izvoda o pojedinačnim upisima zahtijeva pečatom potvrđenu naznaku. U naznaci se navodi predmet pojedinačnog upisa i potvrđuje da nema daljnjih upisa u zemljišnojknjižnom

ulošku koji se odnose na njega.

(2) Ako podositelj zahtjeva želi ili ako se izvod sačinjava fotokopiranjem onda taj izvod može sadržavati i izbrisane upise.

(3) Nakon podnošenja zahtjeva, izvod potpisuje zemljišnoknjižni referent i pečatom potvrđuje njegovu vjerodostojnost, sa datumom izdavanja zemljišnoknjižnog izvoda.

Članak 80.

Napomena o podnesenom zahtjevu

Izvodi iz zemljišne knjige moraju sadržavati napomenu o zahtjevu za upis, koji je upisan u dnevnu knjigu, ali za koji nije još doneseno rješenje o upisu odnosno upis u zemljišnu knjigu nije još izvršen.

XII – Elektronsko vođenje zemljišne knjige

Članak 81.

Elektronsko vođenje zemljišne knjige

(1) Zemljišna knjiga se treba što je prije moguće voditi u elektronskoj formi.

(2) Elektronski način vođenja zemljišne knjige uređuje se posebnim pravilnikom koji donosi ministar pravosuđa u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(3) Mora biti osigurano:

1) pridržavanje načela ispravne obrade podataka, osobito

poduzimanje mjera za sprječavanje gubitka podataka, kao i da se nužne preslike stanja podataka drže barem na dnevnoj bazi i da originalni podaci kao i njihovi preslici budu čuvani na sigurnom;

2) da upisi, koje treba izvršiti, što prije budu uneseni u memoriju podataka i da se mogu reproducirati u čitljivoj formi trajno nepromjenjivog sadržaja;

3) da se poduzmu mjere predviđene uredbom o prelasku na elektronsko vođenje zemljišne knjige.

Članak 82.

Posebne odredbe za elektronsko vođenje zemljišnih knjiga

(1) Na elektronsku zemljišnu knjigu se primjenjuju sukladno odredbe Glave II – X ovog zakona ukoliko odredbe st. 2. – 5. ovog članka ne određuju nešto drugo.

(2) Upis u zemljišnu knjigu postaje djelotvoran sa unošenjem u memorijski medij i sa mogućnošću njegove nepromijenjive čitljive reprodukcije;

(3) Datum upisa je datum unošenja u memoriju podataka pomenutu u stavku 2., ovog članka;

(4) Upisu se dodaje ime zemljišnoknjižnog referenta, koji vrši taj upis;

(5) Na upis, datum i ime zemljišnoknjižnog referenta koji vrši upis stavlja se elektronski potpis zemljišnoknjižnog referenta koji vrši upis.

XIII – Primjena propisa vanparničnog postupka

Članak 83.

Primjena propisa vanparničnog postupka

Na pitanja postupka koja nisu regulirana ovim zakonom primijenit će se odgovarajuće odredbe općeg dijela Zakona o vanparničnom postupku.

XIV – Prijelazne i završne odredbe

Članak 84.

Predaja katastra nekretnina sudovima

(1) Predaja katastra nekretnina prema članku 11 st. 2 ovog zakona se vrši u roku od godinu dana od stupanja na snagu ovog zakona. Do predaje, zemljišnoknjižne predmete obrađivat će općinski organ uprave nadležan za poslove katastra.

(2) Vrijeme predaje određuje predsjednik suda u dogovoru sa rukovodiocem organa uprave.

(3) Postupak predaje traje najviše 4 tjedna. Za to vrijeme se ne vrši obrada zahtjeva .

(4) U okviru postupka predaje se katastar nekretnina kao i zemljišne knjige sa svim pomoćnim registrima i zbirkom isprava predaje sada nadležnom sudu, koji potvrđuje prijem. Ovo vrijedi i za zatvorene zemljišne knjige.

(5) Ukoliko predaja od strane katastra nekretnina nije moguća a da se time ne oteža funkcioniranje ostalih dijelova katastra nekretnina koji se ne predaju, umjesto originala će se predati prijepis. Prijepis sadrži potvrdu organa koji vrši predaju da prijepis doslovno odgovara originalu.

Članak 85.

Predaja od strane jednog zemljišnoknjižnog ureda drugom zemljišnoknjižnom uredu

(1) Za slučaj da usljed promjene nadležnosti sudova bude potrebita predaja zemljišnih knjiga, pomoćnih registara, zbirki isprava ili druge dokumentacije nadležnom sudu, predaja se vrši sukladno odredbi članka 84 st. 4 ovog zakona.

(2) Ukoliko se promjena područja suda odnosi samo na neke dijelove dosadašnjeg zemljišnoknjižnog područja, postupit će se sukladno odredbama članka 84. (osobito st. 5) i članka 13. ovog zakona.

Članak 86.

Izdvojena organizaciona jedinica zemljišnoknjižnog ureda.

Sud nadležan za vođenje zemljišnoknjižnih poslova može imati izdvojene organizacione jedinice zemljišnoknjižnog ureda.

Članak 87.

Način prelaska na novo pravo

(1) Zemljišne knjige vođene prema pravnim pravilima zemljišnoknjižnog prava ne postaju ovim zakonom nevažeće. Na njih se primjenjuju sve odredbe ovog zakona a posebno propisi o zabilježbi protiv točnosti i propisi o ispravci upisa u

zemljišnoj knjizi, o novom uspostavljanju, zamjeni i zatvaranju zemljišne knjige, kao i o postupku uspostavljanja.

(2) Postojeći upisi u zemljišnim knjigama prilikom stupanja na snagu ovogzakona nastavljaju postojati u svom pravnom sadržaju.

(3) Nakon stupanja na snagu ovog zakona upisi u zemljišnu knjigu vrše se prema pravilima ovog zakona. Zahtjevi za upis koji su podneseni prije stupanja na snagu ovog zakona obrađuju se prema dosadašnjim pravnim pravilima zemljišnoknjižnog prava, ako se strana koja je time oštećena ne usprotivi obradi prema dosadašnjem pravu.

Članak 88.

Novi premjer

(1) Ukoliko se zahtjevi odnose na nekretnine koje prema svojim podacima u popisnom listu ne odgovaraju aktualnim rezultatima premjera ili još uopće nisu premjerene, te nekretnine će se u odjeljku A opisati prema drugim kriterijima tako da je treća osoba u stanju na temelju tog opisa identificirati nekretninu. Ukoliko postoji točan premjer kao i točno određenje granica, veličine te opis i kultura parcele, oni se po priopćenju organa za katastarski premjer, bez posebnog zahtjeva, preuzimaju u zemljišnoknjižni uložak u odjeljku A kao aktualni popisni podaci. Promjenom oznake i preuzimanjem rezultata premjera ne mijenjaju se pravni odnosi na nekretnini.

(2) Ukoliko na temelju novog premjera nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama, ovi zemljišnoknjižni ulošci će se zatvoriti i u postupku uspostave, sukladno odredbama ovog zakona, uspostaviti novi.

Članak 89.

Dosjelost

(1) Ukoliko je prema dosadašnjem pravu već uslijedilo stjecanje vlasništva putem dosjelosti prije stupanja na snagu ovog zakona, stečeno vlasništvo ostaje na snazi. Dokaz sticanja vlasništva na ovaj način vrši se prema članku 3 st. 2., točka 2 ovog zakona sudskim utvrđivanjem ili analognom primjenom odredbi članka 63. i dalje ovog zakona.

(2) Posjednici koji ispune pretpostavke za dosjelost tek nakon stupanja na snagu ovog zakona stiču vlasnistvo tek upisom.

Članak 90.

Prava korišćenja i posebno vlasništvo na nekretninama prije stupanja na snagu ovog zakona

Ukoliko prije stupanja na snagu ovog zakona postoji posebno vlasništvo na zgradi prema pravu korišćenja, a nije uspostavljen zemljišnoknjižni uložak za zgrade i pravo korištenja nije upisano kao opterećenje te nekretnine, izvršit će se uspostava zemljišnoknjižnog uloška za zgradu i zabilješka prava korištenja u zemljišnoknjižnom ulošku zemljišta shodno članku 26. i 29. ovog zakona na zahtjev vlasnika zgrade ili vlasnika zemljišta.

Članak 91.

Zemljišnoknjižni referenti ovlašćeni za prijelazni period

Osobe koje su do sada preduzimale upise u zemljišne knjige samostalno ili po nalogu zemljišnoknjižnog suca, smatraju se za prelazni period od 4 godine zemljišnoknjižnim referentima prema članku 14. ovog zakona. Bliže odredbe biti će sadržane u Pravilniku o obrazovanju i stručnom ispitu za zemljišnoknjižnog referenta sukladno članku 14. st. 2 ovog zakona.

Članak 92.

Podzakonski akti

(1) Propise o obrazovanju i stručnom ispitu zemljišnoknjižnih referenata iz članka 14. stav 2. ovog zakona donosi Ministar pravosuđa u roku od 6 mjeseci nakon stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Ministar pravosuđa propisat će postupak iz članka 27. stav 2. i članka 34. ovog zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(3) Do usvajanja Zakona o notarima trenutna praksa ovjere će biti važeća.

Članak 93.

Primjena dosadašnjih propisa o katastru nekretnina

Danom stupanja na snagu ovog zakona odredbe Zakona o premjeru

i katastru nekretnina ostaju na snazi, osim u dijelu koji se odnosi na evidenciju i upis prava vlasništva i drugih stvarnih i obligacionih prava na nekretninama. Upis prava na nekretninama izvršen po odredbama Zakona o premjeru i katastru nekretnina za područja općina u kojima je katastar nekretnina po odredbama tog zakona stupio na snagu preuzeće se u zemljišnu knjigu nadležnog zemljišnoknjižnog suda, ako nije u suprotnosti sa ovim zakonom.

Članak 94.

Primjena propisa o knjizi položenih ugovora

Knjiga položenih ugovora uspostavljena na temelju propisa kojima je regulirano obrazovanje i vođenje ove knjige ostaje na snazi dok se ne ispune pretpostavke za upis vlasništva na posebnim dijelovima zgrade sukladno ovom zakonu.

Članak 95.

Stupanje na snagu

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Službenom glasniku Republike Srpske”, a primjenjivat će se nakon proteka šest mjeseci od dana njegovog stupanja na snagu.