ZAKON O ZEMLjIŠNIM KNjIGAMA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE ("Sl. novine FBiH", br. 58/2002, 19/2003, 54/2004, 32/2019 - odluka US i 61/2022)

* Odredbe člana 41. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine ("Sl. novine FBiH", br. 58/2002, 19/2003 i 54/2004) prestale su da važe 16. novembra 2019. godine, istekom roka za usklađivanje pomenutih odredaba sa Ustavom FBiH koji je propisan Odlukom Ustavnog suda FBiH, broj: U 22/16 od 6. marta 2019. godine, koja je objavljena u "Sl. novinama FBiH", br. 32/2019 od 15. maja 2019. godine.

ZAKON O ZEMLjIŠNIM KNjIGAMA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

("Sl. novine FBiH", br. 58/2002, 19/2003, 54/2004, 32/2019 - odluka US i 61/2022)

I - OPĆE ODREDBE

Član 1

Predmet reguliranja

Ovim se zakonom uređuje vođenje, održavanje i uspostava zemljišnih knjiga, kao i upis nekretnina i prava na nekretninama u zemljišnim knjigama u Federaciji Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Federacija).

Član 2

Određivanje pojmova

(1) Zemljišna knjiga, u smislu ovog 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 sticanje, prijenos, ograničenje ili prestanak prava postiže naknadnim opravdanjem.

(4) Zabilježba je upis određenih okolnosti i činjenica koje su od uticaja na raspolaganje nekretninama. Zabilježba se može odnositi na lične odnose kao što su maloljetnost, stavljanje pod starateljstvo, produženje roditeljskog prava ali i na druge činjenice 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.

Član 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 pravde.

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

To mogu biti:

1) isprava koja je osnov za sticanje stvarnog prava;

2) dokument na osnovu kojeg se dokazuje stvarno pravo;

3) ovjerena kopija sudske odluke koja je osnov za upis;

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

5) dokumenti navedeni u članu 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 organ koji obrađuje zahtjev treba da zabilježi gdje se isprava nalazi.

Član 4

Upis promjene vlasništva

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

Član 5

Konstitutivno djejstvo

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

(2) Odredbom stava 1. ovog člana se ne diraju propisi o sticanju vlasništva odnosno drugih prava po osnovu nasljeđivanja.

Član 6

Nekretnine koje se upisuju u zemljišnu knjigu

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

Član 7

Pretpostavka za upis nekretnina

Za upis nekretnine u zemljišnu knjigu potreban je prijavni list sa kopijom katastarskog plana.

Član 8

Obaveza upisa

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

Član 9

Javno povjerenje

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

(2) 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.

(3) 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.

(4) Za savjesnost treće osobe kod sticanja prava na nekretnini mjerodavno je vrijeme podnošenja zahtjeva za upis.

Član 10

Označavanje

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

Član 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 stava 2. ovog člana se odnosi i na već zatvorene zemljišnoknjižne uloške.

Član 12

Mjesna nadležnost

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

Član 13

Izmjena nadležnosti

(1) Ako u skladu sa članom 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 razumijevanje 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.

Član 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 sudije.

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

(3) Ministar pravde može utvrditi prelazno rješenje u vezi sa zahtjevima u pogledu stručnog obrazovanja iz stava 2. ovog člana.

(4) Zemljišnoknjižni referenti i zemljišnoknjižne sudije su nadležni za vršenje upisa u zemljišnu knjigu. Oni odluke u vezi sa vršenjem upisa u zemljišnim knjigama donose samostalno, u skladu sa ovim zakonom i drugim propisima.

II - SADRŽAJ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Član 15

Sastav zemljišne knjige

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

Član 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 obuhvatati samo one nekretnine koje se nalaze na području nadležnosti jednog zemljišnoknjižnog suda, s tim što nekretnine na području nadležnosti jednog zemljišnoknjižnog suda mogu biti podijeljene u više katastarskih općina.

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

Član 17

Natpis zemljišnoknjižnog uloška

U natpisu zemljišnoknjižnog uloška se navodi:

1) naziv suda koji vodi zemljišnu knjigu;

2) katastarska općina;

3) broj zemljišnoknjižnog uloška.

Član 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.

Član 19

Drugi odjeljak zemljišnoknjižnog uloška

U drugi odjeljak (B) "Vlasnički list" se unosi:

1) pravni osnov upisa;

2) ime vlasnika zemljišnoknjižnog tijela;

3) u slučaju vlasništva više lica podaci vlasnika u smislu tačke 2. i to da li im zemljišnoknjižno tijelo pripada kao zajedničko vlasništvo ili suvlasništvo. 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.

Član 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 nosiocu, odnosno nosiocima prava. Shodno se primjenjuje odredba iz tačke 3. člana 19. 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.

Član 21

Numerisanje

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

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

Član 22

Pomoćni registri

Pored zemljišne knjige, vode se također slijedeći pomoćni registri:

1) registar vlasnika,

2) registar parcela,

3) dnevnik.

Član 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 stava 1. ovog člana, njen naziv i registrovano sjedište.

Član 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.

Član 25

Dnevnik

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

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

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

Član 26

Upis prava korištenja

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

(2) Kao upis treba predvidjeti:

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

2) sadržinu prava korištenja,

3) u ostalom se primjenjuju odgovarajuće odredbe ovog zakona.

Član 27

Zemljišnoknjižni arhiv

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

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

(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

Član 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 korištenja.

(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 stava 3. ovog člana bude promijenjeno ili ukinuto, tada će zemljišnoknjižni ured na zahjev izvršiti ispravku upisa.

Član 29

Prava korištenja 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 potreban 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, posebno 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, po službenoj dužnosti se uspostavlja zemljišnoknjižni uložak zgrada. U odjeljku A potrebno je, pored opisa opterećenog zemljišta prema podacima katastra, ukazati na opterećeni zemljišnoknjižni uložak i na pravo korištenja. Zgradu je potrebno bliže opisati.

(7) Ukoliko u trenutku stupanja na snagu ovog zakona postoji samostalno pravo vlasništva na zgradi, potrebno je unijeti pravo korištenja 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.

Član 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. Potrebno 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 uputiti 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 podudara 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

Član 31

Rješenje o upisu

Upis se vrši na osnovu rješenja o upisu, koje donosi zemljišnoknjižni referent. Rješenje o upisu se odnosi na zahtjev za upis, koji je podnesen u skladu sa članom 3. stav 1. ovog zakona.

Član 32

Jezik upisa u zemljišnu knjigu

Zemljišna knjiga se vodi na jednom od službenih jezika u Bosni i Hercegovini.

NAPOMENA: Ovaj dokument nije objavljen u cijelosti.