



OPCIONI PREDMET PRAVNA KLINIKA IZ STVARNOG I ZEMLJIŠNO-KNJIŽNOG PRAVA

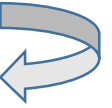
**Nastavna jedinica:
Načelo povjerenja u zemljišne knjige
07.04.2020.**

Prof. dr. Meliha Povlakić



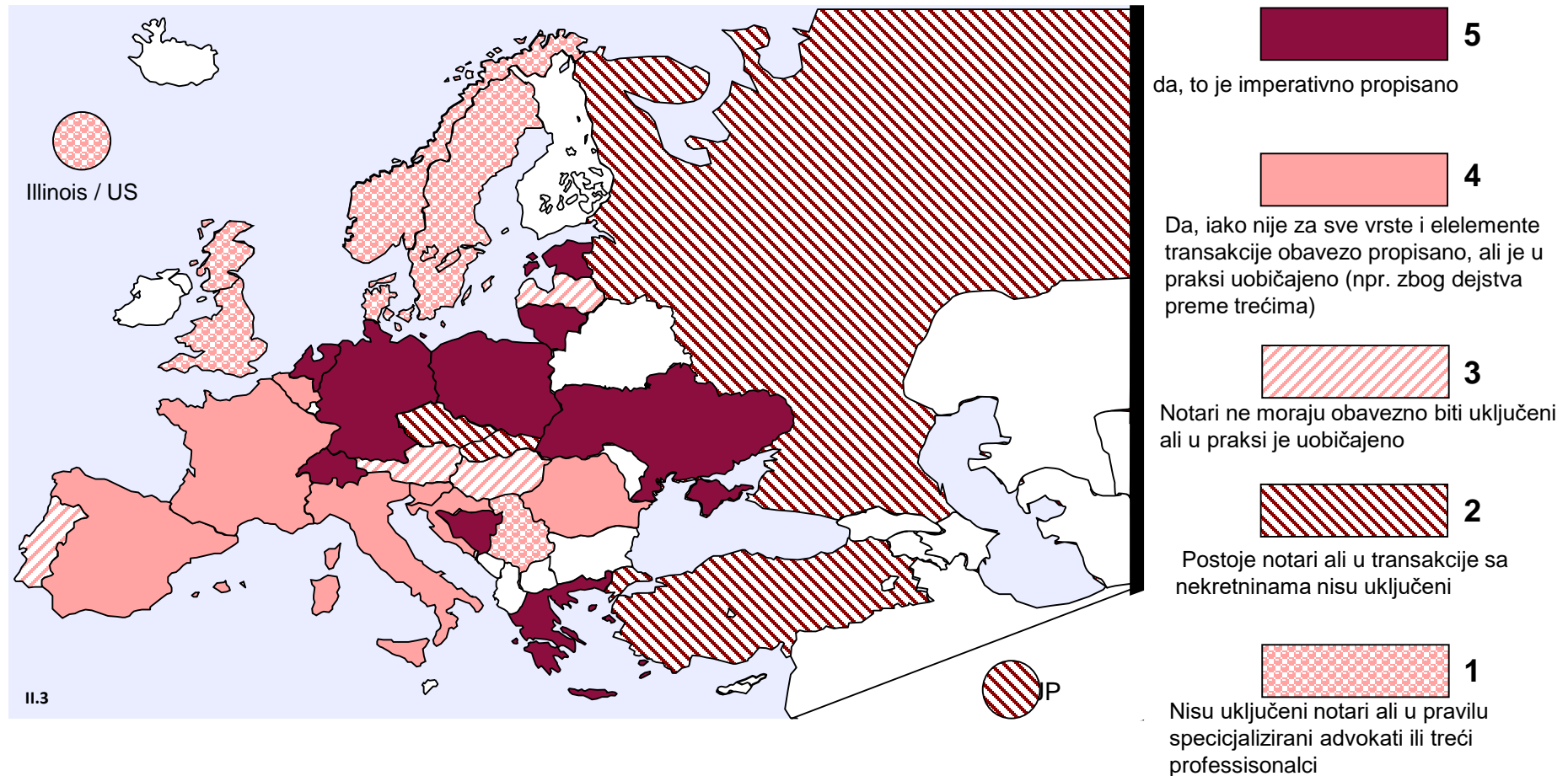
Stjecanje stvarnih prava na nekretninama u novom stvarnom pravu u BiH

- Od 2002 (Zakon o notarima FBiH) forma ugovora kojim se stječu i prenose stvarna prava na nekretninama
notarski obrađena isprava
- ZSP FBiH – sadrži isto rješenje (član 53. stav 2.)
- Obje odredbe Ustavni sud FBiH proglasio neustavnim: očekuju se izmjene i drugačije reguliranje forme ugovora koji imaju za predmet nekretnine
- Uloga notara u cjelokupnoj transakciji prometa nekretninom:
 - Savjetovanje objiju stranaka
 - Staranje da obje stranke ispune svoje obaveze
 - Propisivanje pretpostavki za dospjelost cijene
 - Revitalizacija uloge predbilježbe
 - Podnošenje zahtjeva za uknjižbu od strane notara





Da li se ugovori i raspolaganja sa nekretninama zaključuju uz sudjelovanje notara?

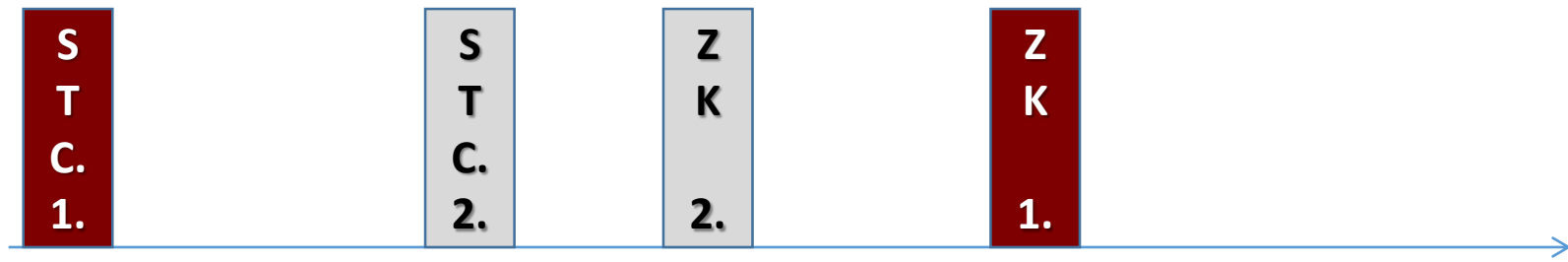


Izvor: Verband deutscher Pfandbriefbanken



Momenat stjecanja stvarnih prava

- **Samo kod stjecanja temeljm pravnog posla uknjižba ima konstitutivno dejstvo**
- **Ako se stječe na temelju zakona, odluke nadležnog organa, nasljeđivanja – upis ima deklaratorno dejstvo**
- **Stjecanja prava nastupa van zemljišne knjige (vanknjižni vlasnik)**
- **Pitanje za studente: Zašto je ipak bitno da se izvrši uknjižba i u ovom slučajevima?**



**Stjecatelj 2.
će steći
pravo ako je
savjestan**

**Uvjet za
savjesnost nije
istraživanje
vanknjižnog
stanja**



Načelo povjerenja/pouzdanja/javne vjere (član 9 ZZK FBiH)

- Smisao postojanja ZK

Ovo načelo ima dva pravca

Pozitivni

ZK je tačna

Sve što je upisano

TAČNO JE

Negativni

ZK je potpuna

Sve što nije upisano

NE POSTOJI

- **Ovo načelo štiti samo treća, savjesna lica koja stječu temeljem pravnog posla**



JAVNO POVJERENJE (ČI. 9. ZZK)

- (1) Upisano pravo u ZK 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 ZK se smatra tačnim, ukoliko ispravnost ZK nije osporena putem upisa **prigovora** ili ukoliko je trećoj osobi poznata netačnost ZK ili zbog grube nepažnje nije poznata.



Član 55. ZSP FBiH

Zaštita povjerenja u zemljišne knjige

- (1) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa ko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa u pogledu toga sticanja zaštitu prema odredbama zakona. **U pogledu činjeničnog stanja nekretnine smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna ukoliko je zemljišna knjiga uspostavljena na osnovu podataka novog premjera.**
- (2) Sticalac 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 (Dopuna je u članu 9. ZZK)
- (3) Nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.



Član 56. ZSP FBiH

- 1) Sticalac upisom stiče nekretninu kao da je stiče od njezina vlasnika, ako istu, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, stekne u dobroj vjeri od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine iako to nije bila.**

- 2) Sticalac koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva nekretnine, stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako zakonom nije drugačije određeno.**

- 3) Brisovna se tužba može podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravnog osnova upisa, ali se ne može podići ukoliko je savjesna treća osoba pouzdavajući se u zemljišnu knjigu upisala svoje pravo.**



Načelo povjerenja u FBiH

ZSP FBiH

ZZK FBiH

- Nije izričito propisano ali slijedi da se radi samo o stjecatelju temeljem pravnog posla
 - Savjesnost mora postojati u momentu zaključenja pravnog posala i podnošenja zahtjeva za upis
 - Savjestan je onaj koji nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga da sumnja u to da stvar pripada otuđiocu
 - Nedostatak dobre vjere ne može se prebaciti nikome iz razloga što nije istraživao vanknjižno stanje
- ↔
- Za treća lica, koja u dobroj vjeri u postojanje neke nekretnine ili prava na nekoj nekretnini, putem pravnog posla steknu takvo jedno pravo, sadržaj ZK se smatra tačnim, ukoliko ispravnost ZK nije osporena putem upisa **prigovora** ili ukoliko je trećoj osobi poznata netačnost ZK ili zbog grube nepažnje nije poznata



Stjecanje na osnovu povjerenja u zemljišne knjige

- Dosljedna primjena načela povjerenja, javne vjere znači mogućnost da **treće savjesno lice** koje stiče neko pravo **na osnovu pravnog posla** stekne na osnovu netačne zemljišne knjige
- Moguće stjecanje prava vlasništva na nekretninama od nevlasnika na osnovu povjerenja u zemljišnu knjigu
- Moguće stjecanje neopterećene nekretnine ako tereti nisu bili upisani u zemljišnu knjigu



Načelnije novine u pogledu stjecanja načelom povjerenja

- Prvi put ZSP FBiH regulira ovo stjecanje (član 55. ZSP FBiH)
- Novi osnov stjecanja stvarnih prava na nekretninama?
- Ovo stjecanje je i prema ranijim rješenjima takođe bilo moguće
Ipak, izostala dosljednija primjena ovog načela u praksi
- Sudovi su često primjenjivali načelo *nemo ad alium plus iuris transfere potest quam ipso habet*
- Ovo načelo se primjenjuje samo kod derivativnog stjecanja, a stjecanje povjerenjem nije derivativno stjecanje.
- PITANJE: Koji element derivativnog stjecanja ovdje nedostaje?





Koja su stjecanja zaštićena pretpostavkom tačnosti i potpunosti?

- **Stjecanja na osnovu pravnog posla**
- **Stjecatelj koji stječe na osnovu zakona, odluke nadležnog organa ili nasljeđivanja nije zaštićen**



Ključno: kako definirati (ne)savjesnost?

- **treće lice nije savjesno ako je:**
 - **osporena tačnost zemljišne knjige upisom prigovora (zabilježbe spora)**
 - **treći znao za netačnost z.k.**
 - **nije znao za netačnost z.k. zbog grube nepažnje**
- **Ne postoji obaveza istraživanja vanknjižnog stanja – nije propisano izričito ZZK, ali proizilazi iz definicije ovog načela. Takvu odredbu sadržava ZSP FBiH**
- **Radikalan zaokret u odnosu na dosadašnju praksu**



Slučaj 1

- 11.03.1997. Tužitelj je putem Punomoćnika (Prvotuženi) zaključio ugovor o kupoprodaji nekretnine sa Drugotuženim kao kupcem
- Prodana je nekretnina označena kao kč. 86/1 po novom premjeru kč 1841 i kč. 86/3 po novom premjeru kč.1845/1 sve upisane u k.o. XY, u naravi njiva, kuća i dvorište ukupne površine 765 m² dana 18.04.1997. godine
- U ugovoru o kupoprodaji dati su neistiniti podaci o cijeni (8.000 KM dok je usmeno dogovoreno 30.000 KM)
- Ovaj ugovor je proveden kroz zemljišnu knjigu i Drugotuženi upisan kao vlasnik nekretnina sa 1/1 dijela;
- Drugotuženi je izvršio prodaju istih nekretnina sa novoizgrađenom zgradom na njoj Trećetuženom na osnovu kupoprodajnog ugovora od 30.09.2002. godine,
- Trećetuženi je na spornoj nekretnini dogradio objekat
- Tužitelj podiže tužbu i tuži Punomoćnika (Prvotuženi), prvog kupca (Drugotuženi), i trećeg kupce (Trećetuženi)
- Tužbeni zahtjev glasi da se oba kupoprodajna ugovora utvrde ništavim, da se brišu upisi Trećetuženog i Drugotuženog u zemljišnu knjigu i da se uspostavi ranije zemljišno-knjižno stanje tj. Ponovo upiše Tužitelj kao vlasnik.



Slučaj 1

- Prvostepeni i drugostepeni sud su usvojili tužbeni zahtjev.
- Utvrdili su da je prvi ugovor ništav.
- Pitanje za studente: Zašto?
- Drugotuženi je kao kupac iz ništavog ugovora prodao predmetnu nekretninu trećetuženom kao kupcu iz drugog ugovora o kupoprodaji, sudovi polaze od principa da niko ne može prenijeti više prava od onih koje je sam imao, pa utvrđuju ništavost i drugog ugovora kojeg je drugotuženi zaključio sa trećetuženim dana 12.09.2002.
- Prvostepenom presudom je naloženo brisanje upisa na osnovu ništavih ugovora te uspostava ranijeg zemljišno-knjižnog stanja tj. upis Tužitelja kao ranijeg vlasnika. Drugostepeni sud je tu presudu potvrdio.
- Trećetuženi je izjavio reviziju. Vrhovni sud je usvojio reviziju.
- ZADATAK: Studentima će na idućem času biti dostavljena odluka VS FBiH ali do tada studenti treba da razmisle o ovom slučaju



Presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj: 23 0 P 015197 12 Rev od 20.12.2012. (Slučaj 2)

- Primus je bio upisan u zemljišnu knjigu
- Sekundus je bio u posjedu nekretnine i stekao je uvjete za dosjelost
- Nakon toga je Primus banci XY založio nekretninu
- Banka je tražila izvršenje na nekretnini
- Sekundus je istakao prigovor da je on vlasnik nekretnine i da je izvršenja na njegovj nekretnini nedopušteno



Slučaj 3.

- **Nekretnina XY je u postupku male privatizacije kupljena od strane kupca K**

ili

- **Preduzeće P je kupljeno u postupku privatizacije (a u imovini preduzeća bila je i nekretnina XY)**

- **Nekretnina XY je prodana kupcu K koji se uknjižio u ZK**

ili

- **Nekretnina XY je založena banci B i hipoteka upisana u ZK**

- **Privatizacija je poništena**

- **Kakva je sudbina prava kupca K i banke B?**



Slučaj 4: Pravni promet bračnom stečevinom

- **U pravilu u javne registre upisan muž kao vlasnik**
- **U velikom broju slučajeva dolazilo do otuđenja ili opterećenja nekretnina bez saglasnosti bračnog druga**
- **Veliki broj slučajeva povodom revizije pred VS FBiH i povodom apelacije pred Ustavnim sudom BiH**
- **U pravilu se radi o ugovorima zaključenim prije otpočinjanja notarske djelatnosti**



Zadaci za studente:

- Analizirati zadate slučajeve
- Do četvrtka, 16.04.2020. studenti treba da na e-mail nastavnika dostave kratki osvrt na slučaj 1 (poželjni obim: ne više od jedne stranice)
- Proučiti ranije poslatu literaturu koja se odnosi na ovo pitanje
- Studentima će biti dostavljene relevantne odluke Ustavnog suda BiH sa zadatkom da ih analiziraju u svjetlu primjene načela povjerenja u zemljišne knjige, što će biti Vježba I) koja nosi 40 bodova (studentima će se dostaviti izmijenjeni izvedbeni plan