

Na osnovu člana 13. Uredbe o upisu nekretnina u javne knjige ("Službene novine Federacije BiH", broj 45/99), Federalni ministar prostornog uređenja i okoliša u saradnji sa Federalnim ministrom pravde i direktorom Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove donosi

**UPUTSTVO
ZA SPROVOĐENJE UREDBE O UPISU NEKRETNINA U JAVNE KNJIGE**

I - UVODNE ODREDBE

1. Po odredbama ovog uputstva vrši se utvrđivanje prava na nekretninama (osim na stanovima na kojim postoji stanarsko pravo), upis u katastar zemljišta i uknjižba nekretnina i utvrđenih prava na njima u zemljišnim knjigama, na ime pravnih lica iz člana 2. stav 1. Uredbe o upisu nekretnina u javne knjige (u daljem tekstu: Uredba), koja su dana 05.04.1992. god. bili savjesni posjednici tih nekretnina a do tog dana nekretnine i prava na njima stekli pravnim poslom, administrativnim prenosom, građenjem ili odlukom suda, pod uslovom da je zemljište državno vlasništvo.

2. Upisom nekretnina u katastar zemljišta i uknjižbom nekretnina i prava na njima u zemljišnim knjigama po odredbama Uredbe i ovog uputstva ne dira se u prava eventualnih ranijih vlasnika na tim nekretninama koja im budu priznata po odredbama propisa o restituciji.

3. Utvrđivanje prava, upis u katastar zemljišta i uknjižba u zemljišnim knjigama nekretnina i prava na njima izvršit će se na zahtjev ovlašćenih lica iz čl. 5. i 6. st. 1. i 2. Uredbe samo onda ako se tome ne protive druga pravna lica; u protivnom postupak će se obustaviti, a podnosilac zahtjeva uputiti da svoja prava ostvaruje u redovnom sudskom postupku.

4. Ako na istu nekretninu i/ili prava na njoj pretendiraju dva ili više pravnih lica koja se ne mogu sporazumjeti u obimu svojih prava na nekretnini, postupak će se obustaviti, a pravna lica uputiti da svoja prava ostvaruju u redovnom sudskom postupku.

5. U postupku utvrđivanja prava na nekretninama podnosilac zahtjeva nije dužan da dokazuje na koji su način prava na nekretnini stekli njegovi pravni prethodnici, nego samo način sticanja tih prava od svog zadnje pravnog prethodnika.

6. Način utvrđivanja prava na nekretninama, pripreme i donošenje akata koji predstavljaju isprave podobne za upis nekretnina u katastar zemljišta i uknjižbu nekretnina i prava na njima u zemljišnim knjigama, određuje se prema vrsti nekretnina i prava na njima čije se utvrđivanje traži. Pod ispravom podobnom za upis prava korišćenja i raspolaganja nekretninama podrazumijeva se:

upravni akt imovinsko-pravne službe, službe za urbanizam, službe za katastar i službe za građenje, presuda suda; ugovor o zaključenom valjanom pravnom poslu; izjava ranijeg vlasnika data u propisanoj formi i utvrđenom postupku; dokaz o proteku vremena nesmetanog korišćenja nekretnine.

7. Zahtjev za utvrđivanje prava na nekretninama, upis nekretnina u katastar zemljišta i uknjižbu nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige podnosi se službi za upravu općinskog načelnika nadležnoj za imovinsko-pravne poslove koja koordinira rad ostalih službi uprave općinskog načelnika u pripremi i donošenju akata podobnih za provođenje promjena u katastru zemljišta i uknjižbu nekretnina i utvrđenih prava na njima u zemljišnim knjigama te po službenoj dužnosti podnosi prijedlog zemljišno-knjižnom uredu za uknjižbu nekretnina i prava na njima uz dostavljanje sve potrebne dokumentacije za tu svrhu. Služba za imovinsko-pravne poslove će pripremiti sve potrebne akte podobne za upis prava korišćenja i raspolaganja na nekretninama, te utvrditi druga stvarna prava trećih lica i druga prava na tim nekretninama.

Akta iz prethodnog stava čine:

Rješenje o isplanjenju objekta (Obrazac - R1); Rješenje o pravu korišćenja zemljišta (Obrazac - R2); Rješenje o upisu prava raspolaganja zemljišta (Obrazac - R4); Rješenje o upisu etažne svojine i drugih prava na građevini koja je predmet upisa u zemljišnu knjigu (Obrazac - R5).

Ako je općinski načelnik formirao komisiju iz člana 8. Uredbe, imovinsko-pravna služba dostavlja zahtjev komisiji koja u pripremi ali ne i u donošenju i potpisivanju akata preuzima funkciju nadležnih službi uprave općinskog načelnika.

U daljim odredbama ovog uputstva polazi se od pretpostavke da će upravne postupke voditi i akte kojima takvi postupci rezultiraju pripremati službe za upravu općinskog načelnika svaka u okviru svoje nadležnosti što eventualno formiranoj komisiji treba da olakša snalaženje u određivanju nadležnosti pojedinih službi u čije ime će, nakon provedenih postupaka, pripremiti nacрте akata koje će ta služba donositi.

II - UTVRĐIVANJE PRAVA RASPOLAGANJA NA GRAĐEVINI, PRAVA KORIŠĆENJA NA ZEMLJIŠTU ISPOD GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTU KOJE SLUŽI NA NJENU REDOVNU UPOTREBU TE PRAVA SLUŽNOSTI NA GRAĐEVINI I ZEMLJIŠTU

8. Kad primi zahtjev za utvrđivanje naslovnih prava radi uknjižbe u zemljišnoj knjizi i građevine i prava na njoj i pripadajućem zemljištu, imovinsko-pravna služba će, nakon što utvrdi da su se stekli uslovi za vođenje postupaka iz uvodnih odredaba ovog uputstva: zatražiti od službe za katastar da, prema tako određenom pripadajućem zemljištu, izvrši cijepanje parcele ili parcela i sačini prijavni list na osnovu kaga će se brisati i eventualno uknjiženi objekti koji više ne postoje, rješenjem utvrditi prestanak prava korišćenja ranijeg korisnika na

pripadajućem zemljištu i ustanoviti pravo korišćenja zemljišta radi građenja u korist podnosioca zahtjeva te naložiti sudu brisanje ranijeg i uknjižbu sadašnjeg korisnika zemljišta. Rješenje se donosi u upravnom postupku bez odluke Općinskog vijeća, jer se radi o izgrađenom zemljištu, zatražiti od službe za katastar sačinjavanje prijavnog lista o uplanjenju građevine, pribaviti klauzulu pravosnažnosti za sva rješenja, sačiniti i zemljišno-knjižnom uredu dostaviti prijedlog za uknjižbu prava raspolaganja na građevini, prava korišćenja na pripadajućem zemljištu i utvrđenih prava služnosti na građevini i zemljištu s priloženim prijavnim listovima, rješenjima i drugim dokumentima.

9. Ako su neke od radnji iz prethodnog stava već završene, postupak utvrđivanja prava radi uknjižbe nastavit će se po zahtjevu završavanjem i preostalih radnji do uknjižbe u zemljišnim knjigama.

10. Ako su pravna lica iz člana 2. stava 1. Uredbe nosioci prava raspolaganja i korišćenja samo na posebnom dijelu građevine, a građevina nije uknjižena u zemljišnim knjigama, uknjižit će se građevina, a oni upisati kao nosioci prava raspolaganja na posebnim dijelovima građevine.

11. Ako su dva ili više pravnih lica iz člana 1. Uredbe nosioci prava raspolaganja na građevini sa idealnim dijelovima njihovi idealni dijelovi utvrdit će se u rješenju o utvrđivanju prava raspolaganja i uspostaviti pravo suvlasništva na toj građevini.

12. Ako su dva ili više pravnih lica iz člana 1. Uredbe nosioci prava raspolaganja na posebnim dijelovima građevine, njihovi posebni dijelovi će se opisno utvrditi u rješenju o utvrđivanju prava raspolaganja nakon izvršenog etažiranja i kao takvi upisati u zemljišnu knjigu.

13. Rješenja donesena po odredbama tač. 8., 10., 11. i 12. ovog uputstva dostavljaju se, osim nadležnim organima na izvršenje, samo podnosiocima zahtjeva za utvrđivanje prava na nekretninama.

14. Prava utvrđena u postupku priznavanja vlasništva u skladu sa Uredbom i ovim uputstvom ne isključuju prava trećih lica da svoja eventualno oduzeta prava ostvare u redovnom postupku pred nadležnim organima u zakonom predviđenom roku po saznanju upisa prava korišćenja i raspolaganja.

III - UTVRĐIVANJE PRAVA RASPOLAGANJA NAPOLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU

15. Kad primi zahtjev za utvrđivanje prava raspolaganja na poljoprivrednom zemljištu radi uknjižbe u zemljišnim knjigama, imovinsko-pravna služba će, nakon što utvrdi da su se stekli uslovi za vođenje postupka iz uvodnih odredaba ovog uputstva: zatražiti od službe uprave za katastar da izvrši identifikaciju katastarskih parcela po starom i novom premjeru, rješenjem

utvrditi prestanak prava korišćenja ranijeg korisnika i prava raspolaganja na tom zemljištu i naložiti sudu uknjižbu prava raspolaganja u korist podnosioca zahtjeva te dostaviti rješenje podnosiocu zahtjeva, po isteku roka za žalbu, staviti na rješnje klauzulu pravosnažnosti i zajedno s prijedlogom za uknjižbu prava raspolaganja dostaviti zemljišno-knjižnom uredu na izvršenje i službi za katastar radi provođenja promjena u katastru zemljišta.

16. Ako su dva ili više pravnih lica iz člana 1. Uredbe nosioci prava raspolaganja na idealnim dijelovima poljoprivrednog zemljišta, uz njihovu saglasnost, izvršit će se rješenjem imovinsko-pravne službe utvrđivanje prava raspolaganja na posebnim dijelovima i dati nalog zemljišno-knjižnom uredu za upis takvih prava.

17. Ako je za donošenje rješenja iz tač. 15. i 16. ovog uputstva potrebno prethodno brisanje eventualno uknjiženih objekata ili cijepanje parcela, imovinsko-pravna služba će rješenjem utvrditi prestanak postojanja tih objekata, i zatražiti od službe za katastar da sačini prijavne listove za brisanje objekta i cijepanje parcela. Prijavni listovi se dostavljaju zemljišno-knjižnom uredu uz prijedlog za uknjižbu prava raspolaganja.

IV - OSTALE ODREDBE

18. Sastavni dio ovog uputstva su ogledni primjeri mogućih rješenja koja se donose po ovom uputstvu (R1 - R2 - R3 - R4). Ogledni primjeri rješenja će se dostaviti imovinsko-pravnim službama svih općina na području Federacije Bosne i Hercegovine po objavi Uputstva u "Službenim novinama Federacije BiH"

19. Ovo uputstvo objavit će se u "Službenim novinama Federacije BiH ", bez oglednih primjera rješenja iz prethodne tačke, a primjenjivat će se od dana stupanja na snagu Uredbe.