

Važno je znati:

U procesu obrade zahtjeva za upis, sud je dužan donijeti i dostaviti strankama rješenje o potpunom ili djelimičnom upisu ili odbijanju, odnosno odbacivanju zahtjeva. Upis u zemljišnu knjigu se vrši na osnovu donesenog rješenja.

Šta je zemljišnoknjižni izvadak?

Zemljišnoknjižni izvadak je javna isprava koju nakon podnošenja zahtjeva potpisuje zemljišnoknjižni referent i pečatom potvrđuje njegovu vjerodostojnost sa datumom izdavanja zemljišnoknjižnog izvotka. Svaka osoba, u skladu sa članom 77. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH, može nakon plaćanja takse dobiti zemljišnoknjižne izvotke.

Važno je znati:

Samo zemljišnoknjižni izvadak koji je izdao i ovjerio zemljišnoknjižni ured nadležnog općinskog suda je dokaz o vlasništvu ili nekom drugom pravu koje može biti predmet upisa u zemljišne knjige i prometovanja nekretninama. Izvadak, ispis i prepis iz zemljišne knjige imaju dokaznu snagu javne isprave.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

FEDERALNA UPRAVA ZA GEODETSKE I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE

JEDINICA ZA IMPLEMENTACIJU
PROJEKTA REGISTRACIJE NEKRETNINA

Adresa: Marka Marulića 2, 71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387(0)33 586 063, Fax: +387(0)33 586 067
www.fgu.com.ba



PROJEKT
REGISTRACIJE
NEKRETNINA



REFORMA
SEKTORA
ZEMLJIŠNE
ADMINISTRACIJE

Ko je vlasnik vaše nekretnine?

Provjerite stvarno stanje u zemljišnoj knjizi i katastru!



Projekt registracije nekretnina

o zemljišnoj knjizi

Šta su nekretnine i sistem registracije nekretnina?

Nekretnine su zemljišta, zgrade, stanovi, poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrade i drugi građevinski objekti.

U pravnom prometu nekretnina se označava prema podacima iz zemljišne knjige i katastra. Sistem registracije nekretnina i prava na nekretninama se u Federaciji Bosne i Hercegovine zasniva na dva registra – katastru i zemljišnoj knjizi. Sistem registracije nekretnina i prava na njima ima višestruke zadaće, od kojih su najvažnije uspostava sigurnosti u pravnom prometu nekretnina i zaštita prava upisanih u registre.

Šta je katastar?

Katastar je javni registar o nekretninama u kojem se nekretnine pojedinačno određuju i opisuju prema njihovim tehničkim karakteristikama. Katastarski podaci o nekretninama su temelj za uspostavu, obnovu, vođenje i održavanje zemljišnih knjiga kao i uspostavu drugih evidencija o prostornim podacima.

Šta je zemljišna knjiga?

Pravno stanje nekretnina mjerodavno za pravni promet se vodi u zemljišnim knjigama. Zemljišna knjiga, poznata i kao grunt, je javna knjiga i javni registar prava vlasništva na nekretninama i drugih prava koja su zakonom predviđena za upis, kao i ostalih zakonom predviđenih činjenica od značaja za pravni promet. Zemljišne knjige u stvarno i mjesno nadležnim općinskim sudovima vode zemljišnoknjižni uredi. Za vođenje zemljišnih knjiga mjesno nadležan je onaj općinski sud na čijem se području nalazi nekretnina.

Važno je znati:

Prije sklapanja kupoprodajnog ugovora neophodno je izvršiti uvid u zemljišnu knjigu jer podaci o nekretnini koji su navedeni u ugovoru moraju odgovarati podacima koji su navedeni u zemljišnoj knjizi!

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

Poslovi odnosno usluge koje zemljišnoknjižni uredi pružaju zainteresovanim osobama su propisani Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine. Radi se prije svega o odgovarajućim upisima u zemljišnu knjigu – uknjižba, zabilježba i predbilježba, izdavanju zemljišnoknjižnih izvadaka te vršenju uvida u zemljišnu knjigu pod određenim uvjetima.

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

Važno je znati:

Činjenica da ste sklopili ugovor o kupoprodaji i platili troškove ovjere potpisa i poreza na promet ne znači da ste time postali i vlasnikom nekretnine. Vlasnik nekretnine postajete tek nakon upisa u zemljišnu knjigu!

Koje su vrste upisa u zemljišnu knjigu?

Uknjižba predstavlja konačan upis prava na nekretninama, putem koje se ova prava bezuvjetno mogu sticati, prenositi, ograničavati ili ukidati. Uknjižbom nastaje konstitutivno dejstvo, odnosno dolazi do osnivanja prava.

Predbilježba predstavlja uvjetovan i privremen upis prava na nekretninama. Predbilježba se prije svega može knjižiti u slučajevima kada zahtjev za uknjižbu odgovara općim, ali ne i zemljišnoknjižnim zahtjevima – na primjer, kada nedostaje saglasnost za upis od prethodnog vlasnika nekretnine.

Upis **zabilježbe** u zemljišnu knjigu ima upozoravajuću funkciju za lice koje vrši uvid u zemljišnu knjigu da postoji odnos od pravnog značaja te se ne može pozivati na nepoznavanje istih. Postoje dvije vrste zabilježbe, i to publiciranje činjenica od pravnog značaja poput maloljetnosti, stavljanje pod starateljstvo, produženje roditeljskog prava, otvaranje stečaja, prinudna uprava i zabilježbe o rangu, prepisu, simultanoj hipoteci, postojanju spora, postojanju drugog postupka koji je u toku.

Kako se pokreće postupak upisa u zemljišnu knjigu?

Postupak upisa u zemljišnu knjigu se pokreće podnošenjem zahtjeva za upis uz koji se prilaže dokazna dokumentacija na kojoj se zahtjev temelji. Dokumenti koji se prilažu mogu biti ili u originalu ili u formi ovjerene kopije, a broj i vrsta dokumenata zavise od samog predmeta zahtjeva za upis odnosno da li je riječ o zahtjevu za upis kupoprodajnog ugovora, ugovora o poklonu, upisu hipoteke ili nekom drugom pravnom poslu.