

## Šta je zemljišna knjiga?

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

Pravno stanje nekretnina mjerodavno za pravni promet se vodi u zemljišnim knjigama!

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

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

## 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 izvataka. Izvadak, ispis i prepis iz zemljišne knjige imaju dokaznu snagu javne isprave.

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.

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

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

## USPOSTAVA I ZAMJENA ZEMLJIŠNE KNJIGE U OKVIRU "PROJEKTA REGISTRACIJE NEKRETNINA" U FEDERACIJI BIH

FEDERALNA UPRAVA ZA GEODETSKE  
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

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  
E-mail: [rerp\\_fbih@fgu.com.ba](mailto:rerp_fbih@fgu.com.ba)

[www.fgu.com.ba](http://www.fgu.com.ba)



U okviru "Projekta registracije nekretnina" u FBiH se u određenim katastarskim općinama provode aktivnosti *uspostave i zamjene zemljišne knjige* u slučajevima kada ne postoji zemljišna knjiga ili kada se vrši usklađivanje podataka o nekretninama i pravima na nekretninama iz katastra i zemljišne knjige. Pozivamo vas da pratite objave najava i prijavite svoja prava te bez plaćanja sudskih taksi riješite imovinsko-pravni status svojih nekretnina!

## Gdje će biti objavljena najava uspostave ili zamjene zemljišne knjige?

Najava postupka uspostave ili zamjene zemljišne knjige će biti objavljena na oglasnoj ploči suda, u Službenom glasniku BiH, Službenim novinama FBiH, u najmanje dva dnevna lista koja su dostupna u cijeloj BiH<sup>1</sup> te na oglasnoj ploči općine, u lokalnim elektroničkim medijima i na mjestima uobičajenim za oglašavanje u predmetnoj katastarskoj općini i mjesnoj zajednici.

## Ko može podnijeti zahtjev za upis u zemljišnu knjigu?

Sve zainteresirane osobe sa područja predmetne katastarske općine koje polažu pravo na priznavanje vlasništva ili neko drugo pravo na nekretninama upisano u katastarskim općinama po novom premjeru će biti pozvane da prijave svoje pravo u roku od 60 dana od dana najave podneskom u dva primjerka sa dokaznom dokumentacijom - u protivnom njihovo pravo neće biti uzeto u obzir prilikom uspostavljanja zemljišnoknjižnog uloška.

Osobe koje polažu pravo na nekretninama mogu navedeni rok na zahtjev produžiti najmanje za 90 narednih dana, kako bi im se omogućilo pribavljanje potrebnih dokaza.

Svi upisi u zemljišne knjige za katastarske općine u kojima se vrši uspostava ili zamjena zemljišne knjige u okviru "Projekta registracije nekretnina" će se provoditi **bez naplate sudskih taksi!**

## Kako pokrenuti postupak upisa u zemljišnu knjigu?

Postupak upisa u zemljišnu knjigu se pokreće podnošenjem zahtjeva za upis zemljišnoknjižnom uredu suda uz priloženje dokazne dokumentacije na kojoj se zahtjev temelji, a to može biti:

- isprava koja je osnova za stjecanje stvarnog prava,
- dokument na osnovu kojeg se dokazuje stvarno pravo (npr. kupoprodajni ugovor),
- ovjerena kopija sudske odluke koja je osnova za upis,
- prijavni list sa kopijom katastarskog plana,
- neki drugi dokument kojim se potvrđuje stvarno pravo osigurano predbilježbom,
- drugi dokumenti potrebni za upis određeni zakonom.

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

**Vlasnik nekretnine postajete tek nakon upisa u zemljišnu knjigu** čime osiguravate apsolutnu zaštitu svojih vlasničkih prava na nekretninama!

## O nekretninama i sistemu registracije nekretnina

Nekretnine su čestice zemljišne površine zajedno sa svim onim što je zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.<sup>2</sup>

Sistem registracije nekretnina i prava na nekretninama se u FBiH zasniva na dva registra - katastru i zemljišnoj knjizi. Sistem registracije nekretnina i prava na njima ima višestruke zadaće, od kojih je najvažnija 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 su osnova za uspostavu, obnovu, vođenje i održavanje zemljišnih knjiga kao i uspostavu drugih evidencija o prostornim podacima.

Općinski uredi za katastar su nadležni za vođenje katastra, te između ostalog izdaju i posjedovne listove koji sadrže podatke o stanju posjeda posjednika koji je u njih upisan. Posjedovnim listom se dokazuje posjed na nekretninama te nije moguć pravni promet na osnovu podataka iz posjedovnog lista.

**Posjedovni list** kojeg izdaje služba za katastar **nije dokaz o vlasništvu!**

<sup>1</sup> Zakon o zemljišnim knjigama FBiH, član 67

<sup>2</sup> Zakon o stvarnim pravima FBiH, član 6