

**Anđela Ljubić Čović**

**STJECANJE STVARNIH PRAVA  
TEMELJEM POVJERENJA U ZEMLJIŠNU KNJIGU**

**Doktorski rad**

**Sažetak**

Načelo povjerenja u zemljišne knjige sastavni je dio bosanskohercegovačkog pravnog sustava već preko sto trideset godina, odnosno od uspostavljanja gruntovnice u Bosni i Hercegovini. Kroz taj period načelo je imalo različit pravni značaj, s tim da je na njegovu devaluaciju značajno utjecalo polustoljetno socijalističko pravno-političko uređenje. U cilju stvaranja sigurnog tržišta za transakcije nekretninama i pravima na nekretninama, reformirano novomilenijsko stvarnopravno zakonodavstvo BiH odlučno proklamira načelo povjerenja u zemljišne knjige u sve tri legislativne jedinice (FBiH, RS i BDBiH), pokušavajući na taj način reafirmirati i ulogu zemljišnih knjiga u pravnom prometu općenito. Izazovi s kojima se aplikacija načela povjerenja u zemljišne knjige susreće u BiH brojni su, počev od toga da materijalnopravna legislativa (koja je u Federaciji BiH kasnila za procesnopravnom punih deset godina, a u Republici Srpskoj nešto kraće), po pitanju pretpostavki za stjecanje stvarnih prava odstupa od određenja temeljnih principa u zakonima o zemljišnim knjigama, preko nesuglasja na državnoj, ali i entitetskoj razini o sustavu publiciranja prava na nekretninama, te problema neažurne zemljišne knjige i pratećeg projekta „harmonizacije“ zemljišne knjige, zatim pitanja odgođenih učinaka načela povjerenja u zemljišnu knjigu i elektronizacije zemljišne knjige, pa do toga da sudska praksa nije izgradila jasne i predvidljive kriterije za ocjenu primjenjivosti učinaka povjerenja u zemljišnu knjigu.

Na podlozi od oko dvije stotine literarnih jedinica, iz pet komparabilnih europskih pravnih sustava, ovaj rad analizira pozitivna legislativna rješenja u Federaciji BiH, Republici Srpskoj i Brčko distriktu BiH, glede stjecanja stvarnih prava temeljem povjerenja u zemljišnu knjigu, izlaže pretpostavke stjecanja, prepreke stjecanju, ukazuje na neusklađenosti između pojedinih legislativa, ali i unutarnje kontradiktornosti na istom legislativnom području,

kritizira preširoko shvaćanje predmeta savjesnosti stjecatelja stvarnih prava temeljem povjerenja u zemljišnu knjigu, te nimalo neproblematičnu regulaciju sredstava za ispravljanje netočne zemljišne knjige.

U ovom radu adresirani su problemi koji prate proces revalorizacije zemljišne knjige kao evidencije nekretnina i prava na nekretninama u BiH, stavljajući pri tom naglasak na ulogu načela povjerenja u zemljišnu knjigu u tom procesu. Rad daje i ocjenu legitimnosti miješanja u imovinu vanknjižnog vlasnika do kojeg dolazi uslijed primjene učinaka načela povjerenja u zemljišnu knjigu, koristeći test proporcionalnosti koji primjenjuje Europski sud za ljudska prava. Temeljem analize oko tri stotine sudskih odluka sudova u BiH ukazano je na ključne činjenično-pravne situacije koje stavljaju na test primjenu načela povjerenja u zemljišnu knjigu, prikazani su stavovi sudske prakse u tumačenju ključnih pretpostavki stjecanja temeljem povjerenja u zemljišnu knjigu, te koristeći između ostalih statističke metode, izloženi zaključci analize.

Konačno, rad daje prijedloge za prevladavanje problema s kojima se suočava adekvatno funkcioniranje načela povjerenja u zemljišnu knjigu, konkretnim prijedlozima izmjena pozitivnog zakonodavstva, te prijedlozima tumačenja i primjene zakonskih odredbi u cilju ujednačavanja sudske prakse.

**Ključne riječi:** zemljišna knjiga, načelo povjerenja u zemljišnu knjigu, povjerenje u istinitost, povjerenje u potpunost, brisovna tužba, bračna stečevina, višestruko ugovaranje otuđenja, predbilježba.

**Andela Ljubić Čović**

**ACQUISITION OF PROPERTY RIGHTS  
ON THE BASIS OF TRUST IN THE LAND REGISTER**

**Doctoral thesis**

**Abstract**

The principle of public faith in land registers has been an integral part of the Bosnia and Herzegovina (B&H) legal system for over 130 years, *i.e.* since the establishment of the land registers in B&H. During this period, the principle had a different legal significance, with its devaluation being significantly influenced by the half-century-long socialist legal and political system. In order to create a secure market for real estate transactions, the reformed, new millennium legislation in B&H decisively proclaims the principle of trust (confidence) in land registers in all three legislative units (FB&H, RS and BDB&H), thus trying to reaffirm the role of land registers in real estate legal transactions in general. The challenges that the application of the principle of public faith in land registers faces in B&H - are numerous. Starting from the fact that the substantive legislation (which in the Federation of B&H was ten years behind the procedural law, and in the Republika Srpska somewhat shorter), deviates from the provisions of basic land register principles in laws on land registers, through disagreements at the state level on the system of publishing rights on real estate, and the problem of out-of-date land registers and the accompanying project of "harmonization" of land registers, then the issue of delayed effects of the principle of trust in the land registers and electronic land registers, to the point that court practice has not built clear and predictable criteria for assessing the applicability of property rights acquisition on the basis of trust in land registers.

On the basis of about two hundred literary units, from five comparable European legal systems, this paper analyzes the positive legislative solutions in the Federation of B&H, Republika Srpska and Brčko District of B&H, regarding the acquisition of property rights based on trust in the land registers, sets out the prerequisites for the acquisition, indicates inconsistencies between individual legislations but also internal contradictions in the same

legislative area, criticizes the too broad understanding of the subject of conscientiousness of the acquirer of property rights based on trust in the land registers, and not at all unproblematic regulation of means for correcting incorrect land registers.

This paper addresses the problems that accompany the process of revalorization of the land registers as a record of real estate and real estate rights in B&H, emphasizing the role of the principle of trust in the land registers in this process. In addition, the paper assesses the legitimacy of interference with the property of an unregistered owner resulting from the application of the effects of the principle of trust in the land registers, using the proportionality test applied by the European Court of Human Rights. Based on the analysis of about three hundred decisions rendered by the courts in B&H, the paper points out key factual and legal situations that test the application of the principle of trust in the land registers, and at the end presents the conclusions of the analysis.

Finally, the paper provides suggestions for overcoming the difficulties in the process of fully establishing the principle of trust in land registers, with concrete proposals for changes in positive legislation, and proposals for the interpretation and application of legal provisions in order to harmonize case law.

**Key words:** land registers, principle of trust/confidence in the land registry (principle of public faith), confidence in authenticity/correctness of the content of land registers, confidence in completeness of the content of land registers, suit for cancellation-protection of land rights/claim for removal from the register, matrimonial property, multiple contractual alienation of real estates, pre-registration.