

DIGITALIZACIJA U PRAVNOM PROMETU NEKRETNINA SA POSEBNIM OSVRTOM NA ZEMLJIŠNE KNJIGE/ DIGITALIZATION IN THE LEGAL TRAFFIC OF REAL ESTATE WITH SPECIAL REFERENCE TO LAND REGISTERS

¹Sladana Kosmajac, ² Dragan Golijan

¹Notar, službeno sjedište Pale, Lava Tolstoja 27, BiH;

²Victoria Internacionalni Univerzitet, Zalik bb. Mostar, BiH,

e- mail: kosmajacsladjana@gmail.com, dragan.golijan@fpc.edu.rs

UDK / UDC 347.78:004.42

Pregledni članak

Sažetak

U savremenim pravnim sistemima osim vođenja digitalnih evidencija o pravima na nepokretnostima i pristupa istim putem interneta, sve više je inicijativa za potpuno uvođenje ugovora u digitalnom obliku kojim ugovorima se stiču određena prava na nekretninama. Uprkos svemu pravna teorija podstaknuta realnim problemima, smatra da su notari neophodni pri zaključenju ugovora o prenosu prava svojine na nekretninama, jer garantuju stručnost u ovim složenim poslovima. U Bosni i Hercegovini zadnjih nekoliko decenija zemljišne knjige ne pokazuju stvarno stanje. Navedeno stanje predstavlja problem iz razloga što je savremeni promet nekretninama otežan bez tačnog i potpunog javnog registra nekretnina. U ovoj zemlji započeti su brojni projekti koji se ostvaruju u saradnji i uz pomoć Svjetske Banke i donacijama nekih zemalja Evropske unije, koja je pomogla finansiranju novog sistema registracije nekretnina, novih zakonskih rješenja kojima se uspostavlja jedinstvena evidencija prava na nekretninama, a sve u cilju ubrzanja i postizanja procesa digitalizacije u ovoj oblasti i uspostavljanja pravne sigurnosti koja dovodi do novih investicija i razvoja tržišta.

Ključne riječi: promet nekretnina, zemljišne knjige, digitalizacija javnih evidencija o nepokretnostima

Abstract

In modern legal systems, in addition to keeping digital records of real estate rights and accessing them via the Internet, there are more and more initiatives for the complete introduction of contracts in digital form by which contracts acquire certain rights on real estate. Despite everything, legal theory motivated by real problems, considers that notaries are necessary when concluding contracts on the transfer of property rights to real estate, because they guarantee expertise in these complex affairs. In Bosnia and Herzegovina for the last several decades, the land registers do not show the actual situation. The stated situation is a problem due to the fact that modern real estate transactions are difficult without an accurate and complete public real estate register. Numerous projects have been started in this country, which are implemented in cooperation and with the help of the World Bank and donations from some countries of the European Union, which helped to finance the new real estate registration system, new legal solutions establishing a unique record of rights to real estate, all with the aim of speeding up and achieving the digitization process in this area and establishing legal certainty that leads to new investments and market development.

Keywords: real estate transactions, land registers, digitization of public real estate records

UVOD

Privredni razvoj svake države u svijetu sa zasniva prije svega na pravnom prometu nekretnina. Promet nekretnina je svako sticanje prava svojine nad nekretninom, bilo da se radi o sticanju na osnovu kupovine, zamjene, nasljedstva, na osnovu sudske odluke, poklona ili na neki drugi način. Pod pojmom nekretnina se podrazumijeva i zemljište i građevina i sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno ispod ili iznad njegove površine. Vlasnik nekretnine je obveznik poreza na nepokretnosti. Javni registar nekretnina treba da odražava stvarno stanje ustanovljenih prava na nekretninama, a sve iz razloga zaštite onih lica koja stiču svojinska prava na nepokretnostima, pravne sigurnosti u prometu nepokretnosti i načela povjerenja u zemljišne knjige. Danas su skoro svi evropski zemljišnoknjižni registri elektrinizovani i prijedlozi za upis se podnose elektronski. Evropska unija ne obavezuje zemlje članice da moraju uvesti digitalni prenos prava na nekretninama, kao što je slučaj sa digitalnom trgovinom pokretninama, ali se digitalizacija pokazala kao veoma značajna u zemljišnim knjigama, radu sudova, organima uprave i radu notara. U savremenim pravnim sistemima osim vođenja digitalnih evidencija o pravima na nepokretnostima i pristupa istim putem interneta, sve više je inicijativa za potpuno uvođenje ugovora u digitalnom obliku kojim ugovorima se stiču određena prava na nekretninama. Ovo znači da je slijedeći nivo digitalizacije određeni način uvođenja prenosa prava na nekretninama na osnovu ugovora u elektronskom obliku. U ovom radu se raspravlja o problemima ovog važnog procesa u Bosni i Hercegovini, sa uporednim prikazom i razvojem digitalizacije zemljišnih knjiga u zemljama okruženja, odnosno Republici Hrvatskoj i Republici Srbiji i pojedinim zemljama Evropske unije. zatim mogućnosti i opravdanosti sklapanja ugovora o prenosu i sticanju prava na nekretninama u elektronskom obliku.

1. DIGITALIZACIJA ZEMLJIŠNE KNJIGE

1.1. EVROPSKA UNIJA

Danas su skoro svi evropski zemljišni registri elektrinizovani i prijedlozi za upis se podnose elektronski. Ovde je bitno istaći da Evropska unija ne obavezuje zemlje članice da moraju uvesti digitalni prenos prava na nekretninama, kao što je slučaj sa digitalnom trgovinom pokretninama.¹⁹⁶ Međutim, slijedeći nivo digitalizacije su načini uvođenja prenosa prava na nekretninama na osnovu ugovora u elektronskom obliku.

U tu svrhu uvodi se tehnologija blockchain i koncept pametnih ugovora. Radi se o tehnologiji koja ima vremensku oznaku (tzv. hash) i osigurana je kriptografijom, na koji način se postiže nezavisnost i postojanost podataka. Teškoće mogu nastati prilikom utvrđivanja volje ugovornih

¹⁹⁶ Direktiva 1999/93/EZ Evropskog parlamenta i Savjeta od 13. decembra, 1999. u okviru Zajednice za elektronske potpis, 2000. str. 11-21.

strana za zaključenje ugovora, mana volje, krađe identiteta i dr. Takođe je teže postići kontrolu ugovora, a sve to iz razloga automatizma i nemogućnosti opoziva ovih radnji preko tehnologije blockchain. Ova tehnologija ne može zamijeniti notara u postupanju, a za primjenu ovakvog sistema pametnih ugovora je neophodno provesti potpunu reformu pravnih propisa, kako zakona, tako i podzakonskih akata.

Sa druge strane nesumnjivo je da digitalni sistem omogućava veću kontrolu upisa, brže vrijeme i lakše pretraživanje podataka.

U zemljama Evrpske Unije najdalje u sistemu uvođenja pametnih ugovora su otišle Skandinavske zemlje, a posebno u digitalizaciji zemljišnih knjiga. Jedna od prvih država koja je uvela sistem prenosa prava na nekretninama digitalnim putem je Finska, a odmah zatim Švedska. U Finskoj je takav prenos prava omogućen u zakonodavstvu kao alternativa, a ne isključiva zamjena tradicionalnog sistema. Prije svega, nemoguće je od svih građana očekivati visok nivo kompjuterske pismenosti i posjedovanja tehnologije.

Švedska je omogućila takozvani pilot projekt zaključenja ugovora i upisa u zemljišne knjige koji se zasniva na blockchain tehnologiji. U ovom sistemu pilot projekta nije prisutan notar.¹⁹⁷

U Estoniji je uvedena tehnologija blockchain u vođenju zemljišnih knjiga, ali su zadržani notari, koji garantuju zakonitost i pravnu sigurnost postupka sticanja prava vlasništva na nekretnini. Notar je dužan upozoriti ugovarače na posljedice zaključenja ugovora, provjeriti poslovnu sposobnost, ko je upisan kako titular prava na nekretnini i druge bitne činjenice. O svemu mora upozoriti i upoznati ugovarače.

S druge strane uz pomoć pametnih ugovora moguće je zaključenje ugovora uz učestvovanje više subjekata, tj. osim ugovornih strana tu su i banke, zk uredi i drugi neophodni učesnici zavisno od određenog pravnog posla koji se zaključuje. Ovi ugovori obezbjeđuju vidljivost svih bitnih činjenica u zemljišnoj knjizi i automatski šalju prijedlog za provođenje ugovora nakon što se ispune svi uslovi tog pravnog posla.¹⁹⁸

Uprkos svemu ovome pravna teorija podstaknuta realnim problemima koji se pojavljuju u praksi smatra da su notari neophodni pri zaključenju ugovora o prenosu prava svojine na nekretninama, jer garantuju stručnost u svim složenom poslovima i da bilo kakva tehnologija još uvijek ne može da potpuno zamijeni učešće notara. Savremena tehnologija uz učestvovanje notara obezbjeđuje istovremeno zakonitost i brzinu realizovanja pravnog posla, uz utvrđivanje tačnosti podataka. Dakle, sve što je potrebno u cilju postizanja pravne sigurnosti u prometu nekretninama.

Bitno je naglasiti da su u većini evropskih pravnih sistema propisi koji se odnose na prenos i sticanje prava vlasništva na nekretninama vrlo složeni i nije ih moguće lako pretvoriti u jednostavne digitalne procese, jer su godinama stvarani u tradicionalnom smislu, tako da se radi o dugom složenom procesu.

¹⁹⁷ Blockchain projekat u Švedskoj v. The Land Registry in the blockchain, (2023.)

¹⁹⁸ Hecht. J., Notariat 5.0 und Blockchain-Technologie, 2020, str. 310.

1.2. REPUBLIKA HRVATSKA

U Republici Hrvatskoj je uveden elektronski način podnošenja prijedloga za upis u zemljišne knjige.

Naime, Zakoni o zemljišnim knjigama koji su doneseni od 2013. do 2022.godine su uveli novine koje se ogledaju u obavezi elektronskog postupanja prilikom podnošenja prijedloga za upis u zemljišne knjige, na način da su javni bilježnici i advokati obavezni korisnici elektronske komunikacije, kao i državno odvjetništvo.¹⁹⁹

Sav proces se odvija putem Zajedničkog informacijskog Sistema. Zakonodavac je postupio na ovaj način, odnosno svrha uvođenja ovih propisa je bila u cilju postizanja pravne sigurnosti u prometu nekretnina, ažurnosti, brzine i kvalitetu pružanja usluge u postupku registracije nekretnina u zemljišno knjižnom sistemu, kao i ulozi javnih bilježnika u digitalnom svijetu uz ostale korisnike i organe.²⁰⁰

Zakonodavac je postupak digitalizacije uvodio postepeno u pravni sistem, a moderne tehnologije su polako uvedene, tako što se prešlo sa ručnog na kompletnu elektronsku obradu podataka.

Među prvim najvećim prekretnicama u elektronifikaciji zemljišnih knjiga u ovoj Republici je bilo prepisivanje ručno vođenih zemljišnih knjiga u digitalni oblik tj. pristup podacima iz zemljišne knjige putem interneta. To je mnogo značilo za pravnu sigurnost i načelo javnosti u zemljišno knjižnom pravu.

Temelji za izdavanje podataka iz zemljišne knjige elektronskim putem uvedeni su Zakonom o zemljišnim knjigama 2013.godine u kojem je navedeno novo poglavlje pod nazivom – Elektronsko poslovanje u zemljišnim knjigama.

Sve to je postignuto putem mrežne stranice Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske, preko koje su se podaci ažurirali bili dostupni putem interneta i javno osigurana njihova tačnost.

Postupak digitalizacije se dalje razvijao tako što je od 2015. godine uveden elektronski sistem za građane koji su dobili mogućnost da izvade elektronski zemljišno knjižni izvadak sa svojstvom javne isprave i to ne samo kod javnih bilježnika i advokata koji su također dobili ovu mogućnost, a od 2017. Upisi u zemljišne knjige se podnose digitalnim putem. Takođe javni bilježnici i advokati su dobili ovlaštenja da izdaju ovjerene zemljišno knjižne izvadke.²⁰¹

¹⁹⁹ Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/1996.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, (Narodne novine, br. 55/2013).

Zakon o zemljišnim knjigama, (Narodne novine, br. 63/2019, 128/2022.)

²⁰⁰ Zakon o javnom bilježništvu, (Narodne novine, br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22.)

²⁰¹ Zakon o javnom bilježništvu, (Narodne novine, br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22.)

Na ovaj način su se izbjegla čekanja u redovima za vađenje ovih isprava u nadležnim sudovima. Na ovaj način se postiglo i da svi titulari zemljišno - knjižnih prava mogu na lak i brz način da provjere status svoje nekretnine i osigurana je javnost podataka. Svi prijedlozi i akti koji se podnose zemljišno knjižnom uredu u digitalnom obliku putem advokata i notara su sadržani kvalifikovanim elektronskim potpisom, koji je jednake pravne snage kao i svojeručni potpis i pečat od ovih organa.

Naravno, da bi se digitalizacija cijelog ovog postupka mogla održati, neophodna je naplata svih ovih usluga.

Zajednički informacijski sistem je povezan sa sistemom pošta, poreskom upravom i ministarstvom finansija. Vjerodostojnost elektronski izdatih isprava se obezbjeđuje kvalifikovanim elektronskim potpisom.

Tokom 2019.godine donesen je Zakon o zemljišnim knjigama koji je digitalno poslovanje u zemljišnim knjigama uveo kao redovno poslovanje, te su sve do tada ručno vođene knjige počele da se skeniraju i unose u novi elektronski sistem. Zemljišno knjižna rješenja koja su donesena od strane sudije ili ovlaštenog referenta su morala biti elektronski potpisana i sve uspostavljene zbirke u ovom knjigama uspostavljene isključivo u digitalnom obliku. Novi zakon koji uređuje ovu oblast, a koji je donesen 2022. godine propisao je da svi prijedlozi za upis moraju biti podneseni u elektronskom obliku.²⁰² Naime, zakonodavac je ocijenio da je i do tada većina prijedloga bila podnesena na ovaj način i to putem notara i advokata i da se isti pokazao mnogo efikasnijim za postupanje, te odredio da građani samostalno ne podnose prijedloge, već isključivo posredstvom javnih bilježnika i advokata. Notari odmah nakon postupanja, tj obrade ili ovjere isprave istu moraju odmah po službenoj dužnosti dostaviti elektronskim putem u sistem zemljišnih knjiga kako bi se izvršio upis i promjena titulara prava svojine na nekretnini. Jedini izuzetak kada notar neće postupiti na ovaj način je u slučaju da se stranka izričito tome protivi.

Nejasno je zašto je zakonodavac postupio na ovaj način, odnosno ostavio mogućnost strankama da se mogu protiviti dostavljanju prijedloga za upis u zemljišne knjige od strane notara, jer se na taj način ne postiže u potpunosti tačnost i ažurnost ovih podataka i narušava se načelo povjerenja u zemljišne knjige.²⁰³

Naime, uređene zemljišne knjige su jedan od najvažnijih osnova pravne sigurnosti društva. Digitalno poslovanje u ovoj pravnoj oblasti, elektronske zemljišne knjige i kompletno postupanje u elektronskom obliku, počev od podnošenja prijedloga do konačnog upisa podataka o pravima i titularima na nekretninama su osnov u 21.vijeku koji doprinose većoj djelotvornosti u radu sudova i cjelokupnom pravnom i tržišnom sistemu.

²⁰² Zakon o zemljišnim knjigama, (Narodne novine, br. 63/2019, 128/2022.)

²⁰³MILAKOVIĆ, G., Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama, Hrvatska pravna revija, septembar, 2017., str. 35 – 50.

Bitno je naglasiti da Vijeće notara Evropske unije u saradnji sa notarskom komorom u Hrvatskoj uspostavlja saradnju za uvođenje modernih tehnologija u rad ove službe i povezivanje sa registrima drugih Komora članica Vijeća notara Evropske unije. Ovo pitanje je veoma značajno iz razloga što je u nadležnosti notara sve više pitanja odnosno poslova sa elementima međunarodnog privatnog prava, odnosno sa elementima inostranosti. U praksi se dešava da ugovarači imaju imovinu u više država, da su različitog državljanstva, da su na razne načine povezani u porodičnim i poslovnim odnosima u drugim zemljama, što sve zahtijeva ne samo pravnu stručnost i znanje u pogledu primjene odgovarajućeg materijalnog propisa, već zahtijeva uvid u registre koji se vode u drugim državama članicama EU. Iz ovih razloga je neophodna adekvatna razmjena potrebnih podataka tj. pravnih informacija i odgovarajuća saradnja između notara iz različitih država.²⁰⁴ U Republici Hrvatskoj se teži da građani i svi drugi korisnici ovih usluga, organi i institucije imaju elektronsku savremenu javnu službu koja je povezana sa registrima Evropske unije i notari imaju pristup različitim bazama podataka unutar države, tj. podacima poreske uprave, sudskim registrima, zemljišnim knjigama, kaznenim evidencijama, matičnim knjigama i drugim. Putem interneta omogućavaju se mnoge korisne informacije i podaci koji su dostupni građanima u pogledu porodičnog prava, nasljednog i privrednog, a u daljem razvoju digitalizacije u ovoj oblasti teži se tome da hrvatski notari budu dostupni državljanima koji žive izvan Evropske unije na osnovu platforme za rad na daljinu, a da se sačuva pravna i kompjuterska sigurnost pri svemu ovome.

1.3. REPUBLIKA SRBIJA

Kada govorimo o digitalizaciji u pravnom prometu nekretnina u Republici Srbiji posebno naglašavamo i osvrćemo se na rad notarijata koji je dao poseban značaj ovoj oblasti u tom pravnom sistemu.²⁰⁵

Ministarstvo pravde Republike Srbije je omogućilo i uvelo poseban Pravosudni informacioni sistem (PIS), putem kojeg je služba notarijata izuzetno efikasna, jer putem ovog sistema notari imaju pristup digitalizovanim bazama podataka koje su nužne za izvršavanje poslova iz njihove nadležnosti.

Razvijena je aplikacija “e- Notar” koja omogućava pristup građanima potrebnim podacima, a na osnovu iste planira se rješenje za uspostavljanje i digitalne arhive, koja se u radu notara trajno pohranjuje i predstavlja problem u pogledu čuvanja dokumentacije u običnoj analognoj formi. Kao što je notarijat u Republici Hrvatskoj značajno digitalizovan, sa težnjom za još značajnijim pomacima u ovoj oblasti tehnologije, tako je ova oblast i u Republici Srbiji značajno modernizovana i prilagođena potrebama građana i savremenom pravnom prometu

²⁰⁴ V. Stanivuković, M. Živković, Međunarodno privatno pravo, Beograd, 2010.

²⁰⁵ Zakon o javnom beležništvu (Sl.gl. Republike Srbije broj:31/2011, 85/12,19/2013, 55/2014, 106/15)

nekretninama. Poseban doprinos notarijatu Srbije doprinijela je saradnja sa Notarskom komorom Francuske, odnosno Visokim savjetom notarijata Francuske, obzirom da je Francuska država koja već ima digitalnu notarsku ispravu i elektronski arhiv.²⁰⁶

Nesumnjivo je da notarijat u Republici Srbiji teži ka potpunoj digitalizaciji djelatnosti, odnosno prema izdavanju notarskih isprava u digitalnom obliku i najsavremenijem elektronskom arhiviranju. Ovo je posebno značajno cijeneći da je notarijat doveo do rasterećenja sudova i uveo značajnu pravnu sigurnost, jer je u oblasti prometa nekretninama došlo do smanjenja pravnih sporova. Digitalizacija ove oblasti kroz pravnu sigurnost koja se postigla je dovela do povećanja investicija i razvoja privrede i tržišta.

Iskustvo sudske prakse prije digitalizacije notarijata i uopšte prije uvođenja notarijata je pokazala učestalija nezakonita višestruka otuđenja iste nepokretnosti i zloupotrebu prava koja je danas izuzetno rijetka, jer je moguće digitalnim putem zemljišne knjige provjeriti više nivoa statusa nepokretnosti, eventualne upise zabilježbi zabrana raspolaganja, elektronske registre punomoćja. Javni beležnik u Srbiji ima uvid i u sve ostale neophodne elektronske javne evidencije podataka poreske uprave, Ministarstva unutrašnjih poslova, sudova i urbanističke akte.²⁰⁷

Novim Zakonom o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, koji je donesen 2018. godine izvršena je digitalizacija u ovom organu i evidencijama koje vodi.

Ovaj zakon omogućava i predbilježbu upisa kada je predmet upisa objekat, odnosno posebni dijelovi tog objekta u izgradnji, kao i prenos vlasništva na takvom objektu. Ako se radi o objektima u izgradnji oni moraju posjedovati potrebne građevinske dozvole kako bi se sa njima moglo raspolagati. Sve ove činjenice moraju da provjere notari prilikom solemnizacije (potvrde i overavaju) ugovora o prodaji nekretnine u izgradnji.²⁰⁸

Kao jedna od novina koja je uvedena krajem 2021.godine je takozvani “Katastarski alarm” koji predstavlja aplikaciju koja obavijesti vlasnika i bilo koje drugo lice o eventualnim nastalim promjenama upisa prava na nekretnini koji se vode u Republičkom geodetskom zavodu.

2. NOTARIJAT I MODERNE TEHNOLOGIJE

Polazeći od vlastitog pravnog i praktičnog okvira uloge notara u elektronskom pravnom prometu i upoređujući ga s rješenjima zemalja germanske pravne zajednice (Njemačke i Austrije),

²⁰⁶ <https://paragraflex.rs/dnevne-vesti/260321/260321-vest10.html>

²⁰⁷ <https://bif.rs/2022/02/ima-li-danas-duple-prodaje-nekretnina-od-strane-investitora/>

²⁰⁸ Zakon o državnom premeru i katastru (Sl.glasnik Republike Srbije broj:72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015)

zaključujemo da se ti koraci još mogu preduzeti za brže i djelotvornije pružanje usluga notara, prema važećim propisima, ali i praktičnim iskustvima zemalja u okruženju i EU.

Domaće zakonodavstvo ponovo je aktualizovalo istorijske nazive notara i notarskih službi primjenom savremenijih metoda i savremenijih tehnoloških dostignuća. Ovaj proces uključuje dva nivoa koji se međusobno osnažuju. S jedne strane, to uključuje primjenu tzv. sredstava komunikacije, tj. savremenu tehnologiju koja olakšava njihov rad i radni učinak, a s druge, njihov stalni zadatak. Elektronski sistemi za savremenu tehnologiju olakšavaju i proširuju njihov rad na više načina. Primjena informacijsko-komunikacijske tehnologije utiče na proširenje djelokruga rada notara zbog čega se suočavaju s novim izazovima, te se od njih očekuje da postanu nosioci napretka u izgradnji elektronskog pravnog prometa.

Prvobitna ideja bila je da se opiše elektronsko provođenje samo jedne tradicionalne zadaće notara – ovjere prepisa, koja se može obavljati elektronski u skladu s odgovarajućim zakonskim rješenjima u Njemačkoj i Austriji. Međutim, cjelokupan pravni pregled uloge i značaja notara u digitalnom pravnom prometu bio bi lišen vrlo važnog dijela koji se, kako je već rečeno, odnosi na proširenje njegovih kompetencija, tačnije uloge notara u elektronskom pravnom prometu. Iako je povezanost notara s javnim upisnicima, od kojih neki još nisu uspostavljeni u elektronskoj formi, jedna od standardnih poslova iz njihovog djelokruga, brojne su prednosti digitalne komunikacije. Te prednosti utiču ne samo na transformisanje postojećih javnih upisnika (zemljišne knjige, sudski upisnici), već i na izradu novih javnih upisnika u digitalnom obliku (upisnici, testamenti, upisnici o starateljstvu, o bračnim ugovorima, o anticipiranim izjavama) i uspostavljanje nove uloge notara u njihovom vođenju i korištenju.

Ujedno, ovim se izmjenama notarima nameću i novi poslovi kao što su opšta obaveza sticanja znanja i iskustva u primjeni elektronskih tehnologija, te nabavka odgovarajuće opreme.

2.1.ELEKTRONSKI POTPIS – Odstupanje od tradicionalnih notarijata

Napuštanje tradicionalne vezanosti za najrasprostranjeniji medij, papir, te potreba za sticanjem novih znanja uzrokovana tehnološkim i zakonskim promjenama, izlaže notara izazovu „elektronskih dokumenata“ u visokorazvijenim zemljama, ali i onima koje teže da to postanu.

U elektronskim medijima notari se odjednom nađu na šarenom bazaru različitih tehničkih mogućnosti, čije se funkcije njemu i njegovim zaposlenima nude u najjačim bojama, a da on nema potrebna sredstva za donošenje odluke. Prednosti ili nedostaci jedne ili druge tehničke mogućnosti postižu se poređenjem. Tako dolazimo do sljedećeg zaključka: papir i tinta koja se koristi za ispis, tradicionalni dokumenti u elektronskoj verziji zamjenjuju korisne podatke dokumenta, koji moraju biti u specifičnom tehničkom formatu prikladnom za obavljanje izrade nacrti.

Notarski potpis (*Unterschrift des Notars*) se zamjenjuje kvalifikovani elektronskim potpis za potpisivanje isprava u pravnom obliku notarski obrađenog akta. Pečat odgovara tzv. „vlasništvu notara“ i najčešće je sastavni dio sertifikata koji notar koristi za elektronski potpis, pa je stoga neraskidivo povezan s potpisima. Niz (*Schnur*), koji se koristi za povezivanje više stranica u papirnatom dokumentu određen je u elektronskim medijima i tehnologijom elektronskog potpisa i tehničkim metodama spajanja različitih dokumenata u jedan dokument.

Najčešći primjer je elektronski dosije zamjenika notara, gdje se isprava o njegovom imenovanju za zamjenika notara, kao dodatni sadržaj, treba povezati uz podatke te isprave. Primjena elektronske tehnologije u izradi dokumenata trebalo je da riješi problem prenosa informacijskih medija s papirnatih na elektronska sredstva. Praksa je da ga notar priprema u elektronskom obliku, zatim pretvara dokument u papirnatu oblik i na kraju ovjerava putem elektronske certifikacije. Kvalifikovani elektronski potpis (*qualifizierte elektronische Signatur*) ekvivalent je svojeručnom potpisu i rezultat je funkcije kvalifikovanog digitalnog potpisa. Davaoci usluga certifikovanja prilikom izdavanja certifikata određenoj osobi dodjeljuje ključ (*Signatur Schlüssel*), koji se evidentira na kartici za potpis. Kvalifikovani elektronski potpis ostvaruje se unosom pripadajućeg PIN-a u čitač kartica. U perspektivi će, sasvim je sigurno, sve zemlje koje pripadaju evropskom pravnom prostoru usvojiti i ovaj segment, koji je neophodan i važan u radu notara.

U Bosni i Hercegovini veliki je interes za digitalizaciju notarske službe, ali ista nije ni blizu digitalizacije koja treba da zadovolji potrebe savremenog pravnog prometa nekretnina. Neophodno je da se svaka notarska kancelarija poveže sa registrom poslovnih subjekata u sudovima, zemljišno knjižnim kancelarijama katastrima, matičnim uredima i poreskom upravom.

3. DIGITALIZACIJA ZEMLJIŠNIH KNJIGA U BOSNI I HERCEGOVINI

3.1. REFORMA ZEMLJIŠNO-KNJIŽNOG PRAVA U BOSNI I HERCEGOVINI

U Bosni i Hercegovini zadnjih nekoliko decenija zemljišne knjige ne pokazuju stvarno stanje u pogledu upisanih prava na nekretninama. Navedeno stanje predstavlja problem iz razloga što je savremeni promet nekretninama otežan bez tačnog i potpunog javnog registra nekretnina. Promet nekretnina je pokazatelj kompletnog privrednog razvoja svake zemlje, a registar javnih evidencija upisa prava na nekretninama mora da pokazuje stvarno stanje i obezbijedi na taj način pravnu sigurnost. Sasvim je jasno da od ovog procesa zavisi uključenje Bosne i Hercegovine u evropsku zajednicu zemalja, kao i da je za to neophodna reforma zakonskih i podzakonskih akata, odnosno harmonizacija istih sa propisima zemalja Evropske unije.²⁰⁹

Novim Zakonima o stvarnim pravima u entitetima Bosne i Hercegovine je započeta reforma ove oblasti.²¹⁰ Zakon o stvarnim pravima koji se primjenjuje u Republici Srpskoj određuje apsolutnu

²⁰⁹ Zakon o zemljišnim knjigama FBiH, (Službene novine FBiH br. 58/2002, 19/03 i 54/04.)

Zakon o zemljišnim knjigama RS, (Službeni glasnik RS br. 74/02, 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08.)

²¹⁰ Zakon o stvarnim pravima RS, (Službeni glasnik RS br. 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 i 107/19.)

vezu između načela upisa i načela povjerenja, kao osnovnih u oblasti zemljišnih knjiga, odnosno javne evidencije nekretnina.

Ovaj zakon je uveo princip jednakog položaja javno-pravnih lica sa drugim titularima prava svojine na nekretninama, kao i jedinstvo nekretnine. Napuštene su odrednice društvenog vlasništva tj, pravo raspolaganja, pravo korištenja i pravo upravljanja. U skladu sa odredbama ovih propisa izvršena je pretvorba ovih prava u pravo svojine njihovih nosilaca.²¹¹

Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske uveden je sasvim novi pristup javnog registrovanja nekretnina i prava na njima.²¹²

Zadnjih nekoliko decenija u Bosni i Hercegovini je česta pojava da su iste nekretnine u vlasništvu jednih lica, a u posjedu sasvim drugih trećih lica (netačnost upisa), da stvarna prava nisu upisana u zemljišnim knjigama (nepotpunost upisa).

Naime, došlo je do stanja prema kojem su zemljišne knjige izgubile značaj koji su imale u ranijem zemljišnoknjižnom pravu u periodu zakona iz Kraljevine Jugoslavije 1930.godine.²¹³

Vrlo često u praksi imamo sukob propisa zemljišnoknjižnog prava i porodičnog prava. Jedan od primjera je u situaciji kada jedan od supružnika propusti da podnese zahtjev za upis zajedničke svojine i tako spriječi raspolaganje drugog ili nakon razvoda braka bivši supružnik ne evidentira zabilježbu spora podjele zajedničke imovine, odnosno ne pokrene pitanje podjele ove imovine duži niz godina nakon razvoda, za koje vrijeme drugi bivši supružnik raspolaže ovom imovinom.

U svim ovim slučajevima treba dati prednost zakonima o zemljišnim knjigama odnosno zakonima koji propisuju vođenje javne evidencije prava na nekretninama u odnosu na porodično pravo, a sve iz razloga neaktivnosti i ne postupanja onog supružnika koji je bio u obavezi da podnese prijedlog za upis svojih prava na nekretninama.²¹⁴

Postojećim zakonskim propisima, zakonodavac je naglasio značaj načela povjerenja i zaštite kasnijih sticaca prava na nekretninama i na taj način postavio suštinu procesa reforme zemljišnoknjižnog prava u BiH.

Zakon o stvarnim pravima FBiH, (Službene novine FBiH br. 66/13, 100/13 i 32/19).

²¹¹ Medić, D. (2018.), Novo stvarno pravo Republike Srpske, Panevropski Aperiion Univerzitet, Banja Luka.

²¹² Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske, (Službeni glasnik Republike Srpske br. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18 i 95/19.)

²¹³ Zakon o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije, Službene novine Kraljevine Jugoslavije (br. 150 1932. godine.)

²¹⁴ Zbirka sudskih odluka, Knjiga III, Sveska II, Beograd, 1980. godina

Pravila koja određuju konstitutivno dejstvo upisa i zaštitu povjerenja kasnijih sticajskih prava na nekretninama vrlo su slična zakonskim propisima koji se primjenjuju u njemačkom i austrijskom zemljišnoknjižnom pravu (Njemački građanski zakonik - Bürgerliches Gesetzbuch i Austrijski građanski zakonik).²¹⁵

Postojećim zakonima o stvarnim pravima izvršena je reforma zemljišnog prava po primjeru njemačkog i austrijskog prava, što sve doprinosi uspostavljanju stabilne i funkcionalne javne evidencije o nekretninama koja je neophodna za savremeni pravni promet nekretnina.

3.2. USPOSTAVLJANJE NOVOG SISTEMA I DIGITALIZACIJE JAVNIH EVIDENCIJA O NEKRETNINAMA

U pravnom sistemu Bosne i Hercegovine zastupljen je koncept sistema jedinstvene evidencije nekretnina, koji je prilično drugačiji u odnosu na nekadašnji sistem zemljišnoknjižnog prava. Kao primjer ovoga ističe se novi Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske, kao i Zakon o premjeru i registraciji nekretnina FBiH, što sve spada u proces reforme zemljišnoknjižnog prava u Bosni i Hercegovini, zasnovan na jedinstvenoj evidenciji prava na nekretninama.

U ovoj zemlji započeti su brojni projekti koji se ostvaruju u saradnji i uz pomoć Svjetske Banke, koja je pomogla finansiranju novog sistema registracije nekretnina, i uz pomoć donacija nekih zemalja Evropske unije.²¹⁶

Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske koji je objavljen u „Službenom glasniku Republike Srpske“, broj 6/12 od 26. januara 2012. godine, ukida se sudska nadležnost u procesu upisa prava na nekretninama i ista prenosi organima uprave. Ovim zakonom predviđeno je formiranje jedinstvene evidencije katastra nepokretnosti, a sve zbog višedecenijske neažurnosti zemljišnih knjiga i zbog toga što je na snazi bio veći broj različitih evidencija o nepokretnostima, iz različitih vremenskih perioda, a koji su bili zasnovani na drugačijim premjerima, nedovoljno tačni i ažurni. U međuvremenu je ovaj zakon više puta mijenjan i dopunjavan.

Sve ovo je omogućilo unapređenje dotadašnjih i uvođenje novih informacionih tehnologija u postupak registracije nekretnina, ažurnost podataka, obnovu premjera. U Republici Srpskoj je predviđeno uspostavljanje digitalnog arhiva, i pokrenut proces masovne digitalizacije arhivske građe, što znači skeniranje dokumentacije koja se odnosi na podatke zemljišnih knjiga i katastra, kako bi isti bili uneseni u digitalni arhiv, jer je analogna arhivska građa u određenim slučajevima u lošem stanju.

²¹⁵ Njemački građanski zakonik - Bürgerliches Gesetzbuch.

Austrijski građanski zakonik – OGZ.

²¹⁶ <https://www.rgurs.org/sr-lat/stranica/rep>

U daljoj digitalizaciji prednost se daje razvoju e-usluga i povezivanje sa ostalim registrima privrednih subjekata, građana i drugih neophodnih registara, uz uspostavljanje jedinstvene baze podataka. Ovaj sistem treba da doprinese poboljšanju upravljanja nekretninama i informacijama o pravima na istim. Isti zahtijeva redovne obuke iz oblasti prava, upravljanja, informacionih i komunikacionih tehnologija, geodezije, urbanističkog planiranja, itd.

U Federaciji Bosne i Hercegovine vrši se skeniranje zemljišnih knjiga i pomoćnih registara, te se podaci unose u integrisani IT sistem za upravljanje zemljišnoknjižnim podacima.²¹⁷

Svim zainteresovanim licima putem odgovarajućih stranica na internetu omogućava se dostupnost katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima. Zemljišnoknjižni i katastarski informacijski sistemi su razvijeni i osposobljeni po najvišim standardima, na koji način je postignuta transparentnost rada, smanjena mogućnost korupcije, pojednostavljene su određene statističke analize i praćenje ažurnosti rada svih službi za katastar i svih zemljišnoknjižnih kancelarija.

ZAKLJUČAK

Iz prethodnog razmatranja stanja i procesa razvijanja digitalizacije u pravnom prometu nekretnina, što prije svega podrazumijeva ažurne, tačne i elektronske evidencije prava na nekretninama, može da se zaključi da se radi o dugotrajnom procesu koji zahtijeva sveobuhvatnu reformu pravnog sistema, stabilnu državnu politiku i značajna finansijska sredstva. Zajedno sa IT sektorom, zakonodavac odnosno država mora da omogući veću primjenu elektronskih usluga, koje bi zakoni propisali, jer nije dovoljno samo da se isti donesu i rješenja postave u zakonske okvire.

Bosna i Hercegovina prilično zaostaje u regionu kada je digitalizacija u pitanju.

Države nastale raspadom bivše Jugoslavije su na različitom nivou u procesu uspostavljanja digitalne tehnologije u ovoj oblasti i postoje brojni izazovi s kojima se suočavaju, posebno kod uspostavljanja potpune elektronske isprave, odnosno elektronskog ugovora.

Cilj je da što više usluga budu elektronske i da rad sa analognom formom dokumenata bude sveden na najmanju mjeru.

Digitalizacijom notarske djelatnosti, notarske usluge bi se u velikoj mjeri poboljšale, u smislu mnogo kraćeg trajanja uz još veću pravnu sigurnost.

Međutim, potpuna digitalizacija odnosno elektronska forma isprava, koja bi zamijenila postupanje notara, ima svoje nedostatke posebno u pogledu utvrđivanja postojanja mana volje ugovarača, njihove namjere i svrhe pravnog posla, što govori u prilog da je najefikasnija primjena digitalizacije uz istovremeno postupanje notara u pravnim poslovima prometa nekretninama, tj primjena digitalizacije kao pomoć notarima i drugim organima, a ponajviše građanima u ovim

²¹⁷https://www.rtv.rs/sr_lat/drustvo/digitalizacija-katastra-unapredjuje-proces-poslovanja-rgz-a_1279870.html

pravnim poslovima u cilju tačnosti, ažurnosti i brzine postupanja uz postizanje pune pravne sigurnosti i zaštite.

LITERATURA

Stručna literatura:

- 1) V. Stanivuković, M. Živković, Međunarodno privatno pravo, Beograd, (2010.) str 115.
- 2) Hecht. J., Notariat 5.0 und Blockchain-Technologie, (2020), str. 310.
- 3) Blockchain projekat u Švedskoj v. The Land Registry in the blockchain, (2023.) str 312.
- 4) Milaković, G., Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama, Hrvatska pravna revija, septembar, (2017.), str. 35 – 50.
- 5) Medić, D., Novo stvarno pravo Republike Srpske, Panevropski Aperiion Univerzitet, Banja Luka (2018.) str. 9-40.

Legislativa:

- 6) Direktiva 1999/93/EZ Evropskog parlamenta i Savjeta od 13. decembra, 1999. o okviru Zajednice za elektronske potpise, (2000.) str. 11-21
- 7) Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/1996.
- 8) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, (Narodne novine, br. 55/2013).
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama, (Narodne novine, br. 63/2019, 128/2022.)
- 10) Zakon o javnom bilježništvu, (Narodne novine, br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22.)
- 11) Zbirka sudskih odluka, Knjiga III, Sveska II, Beograd, 1980. Godine
- 12) Zakon o zemljišnim knjigama FBiH, (Službene novine FBiH br. 58/2002, 19/03 i 54/04.)
- 13) Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske, (Službeni glasnik Republike Srpske br. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18 i 95/19.)
- 14) Zakon o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije, Službene novine Kraljevine Jugoslavije (br. 150 1932. godine.)
- 15) Njemački građanski zakonik - Bürgerliches Gesetzbuch.
- 16) Austrijski građanski zakonik – OGZ.
- 17) Zakon o zemljišnim knjigama RS, (Službeni glasnik RS br. 74/02, 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08.)
- 18) Zakon o stvarnim pravima RS, (Službeni glasnik RS br. 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 i 107/19.)
- 19) Zakon o stvarnim pravima FBiH, (Službene novine FBiH br. 66/13, 100/13 i 32/19).
- 20) Zakon o javnom beležništvu (Sl.gl. Republike Srbije broj:31/2011, 85/12, 19/2013, 55/2014, 106/15)
- 21) Zakon o državnom premeru i katastru (Sl.glasnik Republike Srbije broj:72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015)

Mrežni izvori:

- 22) <https://paragraflex.rs/dnevne-vesti/260321/260321-vest10.html>
- 23) <https://bif.rs/2022/02/ima-li-danas-duple-prodaje-nekretnina-od-strane-investitora/>
- 24) <https://www.rgurs.org/sr-lat/stranica/rep/>
- 25) https://www.rtv.rs/sr_lat/drustvo/digitalizacija-katastra-unapredjuje-proces-poslovanja-rgz-a_1279870.html