

Od nastanka katastra u Bosni i Hercegovini do katastra nepokretnosti kao registra nepokretnosti i stvarnih prava na njima

Dragan Macanović

*Univerzitet u Banjoj Luci, Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet,
Vojvode Stepe Stepanovića 77/3, Banja Luka, RS/BIH,
e-mail: dragan.macanovic@aggf.unibl.org*

Mladen Đurić

*Univerzitet u Banjoj Luci, Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet,
Vojvode Stepe Stepanovića 77/3, Banja Luka, RS/BIH,
e-mail: djomla.dj@gmail.com ; mladen.djuric@aggf.unibl.org*

Uvod

- Stanje zemljišne administracije i evidencija nepokretnosti i prava na istim. Težnja za poboljšanjem postojećeg stanja.
- Različit pristup uređenja evidencija.
- Zajedničke polazne osnove, historijski razvoj, društveno-političke tranzicije i težnje ka evropskim integracijama.
- Problematika osavremenjavanja zemljišne administracije širi regionalni nivo, razmjena iskustava i znanja.
- Specifičnosti u BiH, nivoi entiteta i Distrikta Brčko.
- Pregled historijskog razvoja evidencija, radi sagledavanja situacije sa osvrtom na katastar nepokretnosti.

Razvoj zemljišne administracije u Bosni i Hercegovini

- Korijeni i istraživanja o istorijskom razvoju evidencija nepokretnosti u Bosni i Hercegovini dao je [Begić 1998].
- Različiti faktori, kao što su:
 - Istorijska dešavanja,
 - Tranzicije društveno-političkih sistema,
 - Tehnološki razvoj,
 - Razvoj informaciono-komunikacionih tehnologija.
- Postoji veći broj evidencija nepokretnosti i prava na istim.
- Istorijski posmatrano, pravno uređenje oblasti zemljišne administracije, oslanjalo se na niz zakona u različitim vremenskim epohama.

Razvoj zemljišne administracije u Bosni i Hercegovini (2)

- Faktori koji su uticali na razvoj zemljišne administracije:
 - Istorijska dešavanja,
 - Tranzicije društveno-političkih sistema,
 - Tehnološki razvoj i razvoj informaciono-komunikacionih tehnologija.
- Veći broj evidencija nepokretnosti i prava na istim. Različiti zakoni u različitim vremenskim epohama.
- Razvoj i stvaranje jedinstvene evidencije geodetsko-tehničkih i imovinsko-pravnih podataka.

Katastar zemljišta

- Katastar zemljišta (izmjera 1880.-1884.). Zastupljenost 19%.
- Poliedarska projekcija, (1:6250, 1:3125, 1:1562,5, 1:781,25).
- Namjena je prvenstveno vojna, fiskalna i pravna i naučna.

Popisni katastar

- Popisni katastar, (1953.), zastupljenost oko 8% teritorije Republike Srpske.

Katastar zemljišta u Gaus-Krigerovoj projekciji

- Katastar zemljišta, (1953.-1991.), zastupljenost oko 59%.
- Gaus-Krigerova projekcija, (1:5000, 1:2500, 1:1000 i 1:500).
- Prilikom izrade ovog katastra u pravilu nije vršeno utvrđivanje prava na nepokretnostima.

Katastar nekretnina i katastar nepokretnosti sa utvrđenim korisnikom-posjednikom

- Katastar nekretnina, zbirna dokumentacija podataka o nekretninama i pravima na istim, (1984.-1991., 1996-2003.).
- Ideja osnivanja ovakve evidencije bila poprilično napredna, s obzirom na kasnije preporuke [Kaufman i Steudler 1998].
- Bila je zastupljena u Republici Srpskoj je oko 14% teritorije.
- ---
- Preuzimanje podataka katastra nekretnina u zemljišnu knjigu i u katastar nepokretnosti sa utvrđenim korisnikom (2003.-2005.).
- Uspostava katastra nepokretnosti nastavljena (2005.-2011.).

Zemljišna knjiga

- Registar stvarnih prava i tereta na nepokretnostima.
- Uzroci neažurnosti (ratna dešavanja, ideološki razlozi, društvenopolitičke tranzicije) i javlja se potreba za reformom.
- Neusaglašenost sa stvarnim stanjem i katastarom.

Knjige uložениh ugovora

- Knjiga uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova.
- Knjiga uložениh ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža.
- Društvenopolitička tranzicija, tj. privatizacija društvene imovine.
- Nisu prilagođene savremenim načinima poslovanja (2005.).

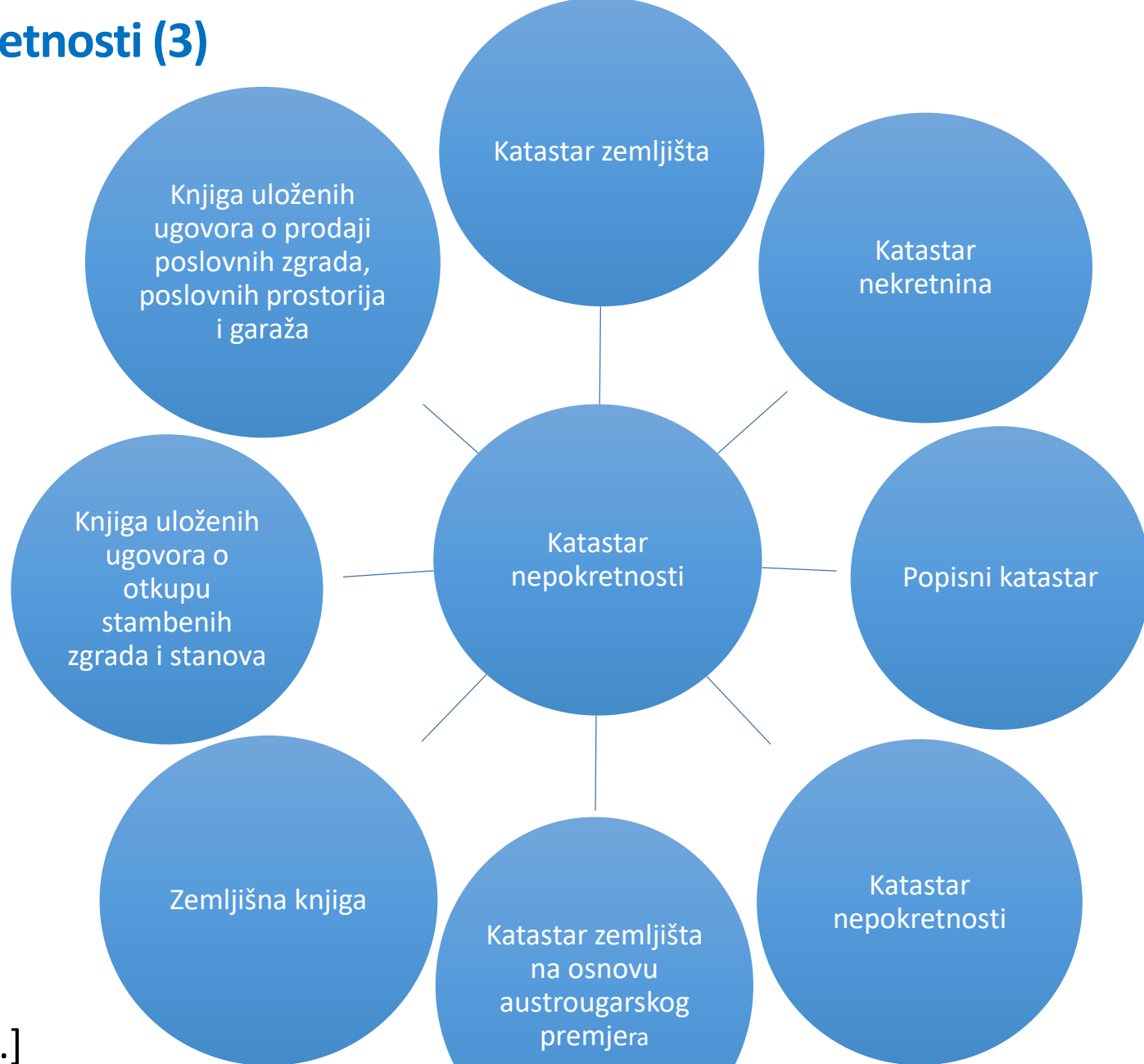
Katastar nepokretnosti

- Navedene evidencije trebao bi da zamijeni katastar nepokretnosti. Nadležnost: RUGIPP-a. Započeto 2012. god.
- Podržano od Svjetske banke (Projekat registracije nekretnina – Real Estate Registration-Project-RERP).
- U skladu sa evropskim preporukama i direktivama, obezbijedena konzistentnost podataka i usklađenost sa standardima.
- Očekivane koristi su:
 - povećanje efikanosti rada RUGIPP-a i drugih institucija,
 - povećanje i olakšan promet nekretnina,
 - smanjenje broja vlasničkih sporova,
 - povećanje broja investicija,
 - olakšano prostorno i urbanističko planiranje i dr.

Katastar nepokretnosti (2)

- Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske. Pravilnik o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti.
- U okviru Projekta registracije nekretnina, katastar nepokretnosti, kao jedinstvena evidencija nepokretnosti i prava na nepokretnostima, osnovan je u 154 od ukupno 1640 katastarskih opština.
- U toku je osnivanje katastra nepokretnosti u većem broju opština i gradova.

Katastar nepokretnosti (3)



- [Ilić i dr. 2016.]

Različiti pristupi reformi zemljišne administracije u regionu

- Prema [Van Oosterom i dr. 2005] različite implementacije katastarskih sistema otežavaju komunikaciju u regionu i šire.
- Karakteristika pristupa reformi zemljišne administracije je dugotrajnost i složenost postupka osnivanja katastra nepokretnosti:
 - objedinjavanje podataka iz različitih evidencija,
 - nastalih u različitim epohama različitim tehnologijama,
 - različitom stanju u pogledu tačnosti i ažurnosti,
 - različitog nivoa očuvanosti i prilagođenosti savremenoj obradi podataka.

Pristupi reformi zemljišne administracije

- Reforme iziskuju: značajna finansijska sredstava i duže vremenske rokove.
- Izazov predstavlja i definisanje metodologije usaglašavanja podataka o nepokretnostima i pravima na nepokretnostima.
- Butorac 2017. ističe da bi to značilo: obraditi stotine tisuća upisa neusklađenih titulara i njihovih nasljednika, potrebni su golemi resursi, rokovi završetka bi dosezali desetljeća.
- Predlaže pristup (Slovačka): svaki upisani titular (ili nasljednik) u ZK zadrži pravo da u određenom roku ospori pravo upisanog titulara u katastarskoj evidenciji, pomoću zakonite isprave u redovitom postupku, te da bi ovakav pristup obezbijedio ažurno stanje evidencija u periodu od oko deset godina.

Pristupi reformi zemljišne administracije (2)

- U Federaciji Bosne i Hercegovine i Distriktu Brčko zadržana je dvojna evidencija (katastarska i zemljišno-knjižna).
- Pristup podrazumijeva ažuriranje i zamjenu zemljišnih knjiga.
- Tradicija dvojnih evidencija, kadrovski i materijalni resursi.
- Uređenje i definisanje jedinstvenog organa nadležnog za vođenje katastra i zemljišnih knjiga [Lesko 2014].
- Aktuelnost teme prisutna je i na evropskom nivou.
- Usporedba između sistema na primjeru Švedske i Austrije daju [Schallert i Navratil 2014].

Zaključak

- Ažurne evidencije nepokretnosti su od nacionalnog i regionalnog značaja i neophodna je razmjena znanja, iskustava kao i podrška reformama.
- Dva pristupa u BiH: sistem jedinstvene i sistem dvojne evidencije.
- U oba pristupa su dugotrajni postupci, iziskuju angažovanje značajnih finansijskih sredstava, ljudskih i drugih resursa.
- Neophodna su i znanja iz geoinformacionih tehnologija, treba definisati metodologije usaglašavanja podataka različitih premjera/izmjera, evidencija uz zadovoljenja standarda.
- Različiti pristupi ne smiju biti prepreka saradnji, uzimajući u obzir zajednički cilj i očekivane koristi.
- Reforme su potpomogute kroz razne projekte od strane evopske zajednice i Međunarodne asocijacije za razvoj (IDA).

Hvala.