

USVOJEN JE ZAKON O PREMJERU I
KATASTRU NEKRETNINA

Nakon provedene javne rasprave, Skupština SR Bosne i Hercegovine, maja 1984.godine, donijela je Zakon o premjeru i katastru nekretnina ("Službeni list SRBiH", br. 22/84). Ovim zakonom objedinjena je materija postojećeg zakona o premjeru i katastru zemljišta, novih rješenja o evidenciji nekretnina i pravnih pravila zemljišno-knjižnog prava. Pošlo se, naime, od toga da se u okviru jedinstvenog zakona reguliše cjelokupna materija evidencije nekretnina, koja bi obuhvatala: premjer i katastar zemljišta i upis prava na nekretninama.

Jedinstvena evidencija nekretnina predstavlja postojanje jedinstvenih podataka o prostoru, posjedu i pravima na nekretninama, koji se prikupljaju, izlažu i utvrđuju u okviru jedinstvenog i tehnološki povezanog postupka premjera, izrade katastra i utvrđivanja i upisa prava na nekretninama.

Zakon polazi od toga da jedinstvenu evidenciju nekretnina i prava na nekretninama, koje treba da zamjeni postojeći katastar zemljišta, zemljišno knjižnu evidenciju i posebnu evidenciju društvene svojine, vodi opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, organizaciono i kadrovski prilagodjen ovim potrebama.

Katastar nekretnina je novi institut u našem pravnom sistemu pod kojim se podrazumijeva zbirna dokumentacija podataka o katastru zemljišta, zgrada i drugih objekata sa evidentiranim pravima na nekretninama. U katastar nekretnina biće upisana sva zemljišta i zgrade, uključujući i etažno vlasništvo i poslovne cjeline, bez obzira na to da li se radi o nekretninama u društvenoj svojini ili o nekretninama na kojima postoji pravo u ličnoj svojini, zatim sva prava na nekretninama koja egzistiraju u našem pravnom sistemu, odredjena obligaciona prava i pravno relevantne činjenice, kao takav, katastar nekretnina koristiće zaštitu nekretnina u društvenoj svojini, sticaju, prenosu, ograničenju ili ukidanju prava na nekretninama, rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, provodjenju poreske politike, savremenom i racionalnom prostornom planiranju i uredjenju prostora, davanju statističkih podataka za planirano usmjeravanje privrednog razvoja, praćenju obima i zakonskih granica prava na nekretninama u svojini građana itd.

Zadržavajući neka od tradicionalnih načela katastarske i zemljišno-knjižne evidencije nekretnina, Zakon donosi i odredjena nova načela koja daju karakteristike novom sistemu evidencije nekretnina.

Zakonom se uredjuje premjer zemljišta, zgrada i drugih objekata, izrada i održavanje katastra zemljišta, zgrada i drugih ob-

jekata, te evidencija i upis prava na nekretninama čime se izražava načelo jedinstvenosti evidencije nekretnina. Evidenciju vodi opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina kao samostalan organ.

Upis prava na nekretninama, kao i upis svih promjena koje se odnose na dodatke upisane u katastar nekretnina je obavezan.

Da bi se obezbjedila ažurnost katastra nekretnina upisi i provodjenje promjena ne mogu se uslovljavati plaćanjem poreza na promet nepokretnosti i prava i drugih dažbina, što ne znači da se neće plaćati porez, već će nadležni opštinski organ za prihode u redovnom postupku obavljati te poslove.

Zakon obavezuje sudove i organe uprave da svoje pravnažne odluke, kojima se rješava o pravima na nekretninama dostavljaju nadležnom organu za evidenciju, radi provodjenja u katastru nekretnina. Isto tako radi ažurnosti Zakon obavezuje snimanje i evidentiranje i svih bespravno izgradjenih objekata, što nije bio do sada slučaj. Ti će se objekti evidentirati sa naznakom da su bespravno sagradjeni.

Za poslove premjera i katastra nekretnina i njihovo održavanje regulisano je u skladu sa načelom (član 16.) da su ovi poslovi od opšteg interesa za Republiku, pa je propisano da te poslove vrši samostalni republički, odnosno opštinski organ uprave. Poslovi premjera i uspostavljanja katastra nekretnina su u nadležnosti Republike (osim pojedinih poslova koji su zakonom dati u nadležnost opštine) i vrši ih Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, kao samostalni republički organ uprave. Poslovi održavanja premjera i katastra nekretnina su u nadležnosti opštine i vrši ih opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina koja se obrazuje kao samostalan opštinski organ uprave.

Zakon je dao mogućnost da dvije ili više skupština opština mogu sporazumno obrazovati zajedničku opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina, a tu mogućnost posebno treba koristiti za gradove sa više opština i već se u gradu Sarajevu vodi rasprava oko formiranja jedinstvene geodetske službe.

Poslovi premjera i uspostavljanja katastra nekretnina vrše se na osnovu srednjoročnih programa i godišnjih planova, a obezbjeđenje sredstva i način finansiranja premjera i uspostavljanja katastra nekretnina uređuje se posebnim zakonom prema kojem će se sredstva najvjerojatnije obezbjediti po istom principu kao što se to do sada činilo za premjer zemljišta, tj. 50:50, izuzev opština nedovoljno razvijenih koje su obezbjeđivale 40%.

S obzirom na to da je krajem 1984.godine završen premjer i izradjen katastar zemljišta na površini 2,590.900 ha ili 50,7% teritorije Republike, a radovi u toku obuhvataju površinu od 1,080.589 ha ili 21,1 %. Proizilazi da je premjer završen ili je u toku na površini 3,671.489 ha ili 71,8 %, a da premjerom nije obuhvaćeno još 1,439.023 ha ili 28,1 %.

Na područjima na kojem je premjer završen do kraja 1983. godine, uz prikupljanje dodatnih podataka o objektima, utvrđivanje nastalih promjena vrši će se izlaganje podataka sa određivanjem upisa prava na nekretninama i nakon toga izrada novog katastarskog operata.

Na područjima gdje je premjer u toku, a da se napomene da su to opštine: Banovići, Rudo, Livno, Bosansko Grahovo, Grude, Kiseljak, Mrkonjić Grad, Trnovo, Bosanska Krupa, Mostar, Konjic, Visoko, Ključ, Kotor Varoš, Hadžići, Bihać i Sanski Most u površini 884.512 ha uspostava katastra nekretnina radiće se u toku premjera.

Izlaganje po novom Zakonu u toku 1984.godine otpočelo je u opštini Hadžići i očekuje se dovršetak izlaganja u 1985.godini.

U toku 1985.godine premjer je započet u opštinama Titov Drvar, Bosanski Petrovac, Rogatica, Sokolac, Olovo-grad, Gornji Vakuf-grad, Neum u ukupnoj površini 246.375 ha.

Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina anketirala je opštine gdje je premjer prije izvršen i 24 opštine su se izjasnile da će u 1985.godini otpočeti uspostavu katastra nekretnina primjenjujući odredbe novog Zakona, i to: Banja Luka, Bijeljina, Breza, Cazin, Doboј, Glamoč, Kalesija, Kotor Varoš, Laktiši, Lištica, Maglaj, Mostar, Modriča, Orašje, Stolac, Srbac, Trebinje, Tuzla, Ugljevik, Velika Kladuša, Vitez, Vogošća, Zavidovići i Živinice. Izlaganje bi se vršilo postupno od jedne do šest katastarskih opština.

Ovo sve ukazuje kao ohrabrujuće da će se sa lo godina moći u Republici uspostaviti katastar nekretnina, ali zabrinjava činjenica da ima opština gdje je premjer obavljen, ali je u dosta lošu situaciju došao zbog slabog održavanja premjera, pa će biti jako teško u tim opštinama ažurirati planove i pripremiti se za izlaganje. Zato predstoji velika obaveza za ažuriranjem planova tamo gdje je premjer ranije obavljen, a naročito u gradskim centrima, gdje je bilo loše održavanje katastra zemljišta.

Za područja gdje nije otpočeo novi premjer tu će se uspostava katastra nekretnina obaviti prema programu premjera koji će usvojiti Skupština SRBiH u toku 1985.godine.

Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina priprema savjetovanje oko uspostavljanja novog katastra nekretnina i sprovođenju odredaba Zakona o premjeru i katastru nekretnina, u toku 1985.godine, gdje će biti iznešena detaljnije dosadašnja iskustva i problemi vezani za ovu temu.