

Jasmin Imamović, dipl.pravnik
Medjuopštinsko javno pravobranilaštvo
Tuzla

EVIDENCIJE NEKRETNINA I PRAVA NA NEKRETNINAMA U BOSNI I HERCEGOVINI OD XV VIJEKA DO DANAS

UVOD

U Socijalističkoj Republici Bosni i Hercegovini u to-ku je uspostavljanje savremene jedinstvene evidencije nekretnina i prava na nekretninama, prema Zakonu o premjeru i katastru nekretnina. Materija evidencije nekretnina i prava na nekretninama koju reguliše Zakon o premjeru i katastru nekretnina je veoma složena. Radi njenog pravilnog shvatanja potrebno je rasvijetliti je iz geodetskog, pravnog i kibernetičkog ugla. Medjutim, i uz odlično poznavanje savremenog stanja ovu oblast je nemoguće naučno objasniti a da se na nju ne baci jedan snop svjetlosti istine iz istorijskog ugla. Potrebno je upoznati se sa sudbinama evidencija iz prošlosti, da bismo lakše predvidjeli budućnost evidencije koju danas stvaramo i da bismo izbjegli apsurd stvaranja reda ne znajući da ga sutra može odnijeti nered. Jer, nered je odnio minule evidencije. Ovaj nered ogledao se u ogromnom neskladu izmedju faktičkog stanja i stanja upisanog u evidencije. U BiH su od XV vijeka do danas bila u primjeni dva sistema evidencije nekretnina i prava na nekretninama. Bili su to sistem turskih deftera i tapija i austrijsko-njemački sistem zemljišnih knjiga.

1. SISTEM TURSKIH DEFTERA I TAPIJA¹

Turska država je deftere preuzela od stare perzijske države, a u BiH ih je donijela u drugoj polovini XV vijeka. U BiH su defteri vodjeni po sandžacima.² Sandžački defteri

- 1) V. Spaić, Zemljišnoknjižni sistem u Bosni i Hercegovini za vrijeme Turaka, posebah otisak, Sarajevo 1950.
M. Semjan, Glose o zemljišnim knjigama, turskim defterima i tapijama "Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu", 1953.
- 2) Turska država je prema upravnoj podjeli bila podijeljena na provincije (beglerbegluke) provincije su se dalje dijelile na sandžake, sandžaci na kadiluke, a kadiluci na nahije.

su izradjivani u dva primjerka od kojih je jedan čuvan u provincijskoj defterhani u Sarajevu, a drugi u Centralnoj carigradskoj defterhani. Sam sistem evidencije nekretnina u defterima bio je strogo centralizovan. Svi podaci o nekretninama upisivani su u Centralnoj defterhani u Carigradu. Ovu defterhanu (zemljišno-knjižni ured) su podacima snabdijevale provincijske defterhane. Sandžački defteri su u početku imali tugru (sultanov monogram), invokaciju i datum. Dalje su sadržavali upise nepokretnosti sultana (rudnici, solane, kamenolomi i sl) beglerbega, sandžakbega i ostalih državnih funkcionera, zemete i timare. Sem navedenih nekretnina u defterima su još bili evidentirani baštine, čifluci, vojničke baštine, filurdžijska zemljišta i prazna zemljišta.

U XIX vijeku su unutrašnje protivvrječnosti u turskoj državi kao i jak uticaj razvoja kapitalizma u svijetu, prisilili ovu državu da izvrši reformu agrarne politike putem reforme zakonodavstva i revizije deftera. Osmanlijska država 1858. godine donosi Ramazanski zakonik³⁾, 1860. Zakon o tapijskim ispravama, 1864. Zakon o tapijskim ispravama vakufskog zemljišta i 1874. Zakon o slobodnoj svojini na nepokretnostima. Po navedenim zakonima o tapijama svaki titular prava na nepokretnosti morao je kao dokaz o postojanju svoga prava posjedovati tapiju. Postupak izdavanja tapija bio je veoma spor i komplikovan. Ukoliko je imalac tapije htio otudjiti svoju nepokretnost morao je pred lokalnim organom uprave u prisustvu pribavioca nepokretnosti sastaviti izjavu o otudjenju, platiti takse i predati organu uprave staru tapiju. Pribaviocu zemljišta izdavana je privremena tapija na osnovu koje je mogao ući u posjed stečene nepokretnosti. Stara tapija je zajedno sa izjavom o otudjenju i dokazom o plaćenim taksama upućivana u Centralnu carigradsku defterhanu. U Carigradu je stara tapija odlagana, zatim sastavljana nova tapija i zavodjena u defter. Ovo je bila stalna tzv. "tugrali" tapija koja je putem lokalnog organa uprave upućivana pribaviocu nepokretnosti. Stalna tapija je sadržavala tugru, podatke o mjestu u kome se nepokretnost nalazi, o granicama zemljišta, površini, starom i novom titularu prava na zemljište. Ova tapija ovjeravana je muhurom Centralne carigradske defterhane.

3) Ramazanski zakonik razvrstao je sve nekretnine u pet kategorija. Prvu kategoriju predstavljao je mulk koji je obuhvatao kuću, okućnicu i pola dunuma (500 m kvad.) zemljišta. Vlasnik je mulkom mogao slobodno raspolagati. Kod nas se u narodu za ove nekretnine do danas zadržao u vidu turcizma termin "miljać" koji potiče od termina "mulk". Druga kategorija zemljišta bila je erazi mirija tj. državna zemlja. Treću kategoriju su predstavljala vakufska zemljišta, četvrtu ispasišta i šume za opštu upotrebu i petu puste zemlje.

Turske tapije su imale dosta nedostataka, od kojih se najveći ogledao u činjenici da za osnovu nisu imale premjer zemljišta. Površina zemljišta naznačavana je približno u dunumima (hiljadama metara kvad)., a granice su označavane vrlo površno npr. "s jedne strane potok, s druge šuma". Ovo je stvaralo mogućnost imaću tapije da šireći svoj posjed stvarala nesklad između faktičkog stanja i stanja evidentiranog u tapijama i defterima. Zbog svega ovoga sistem turskih deftera i tapija u XIX vijeku nije mogao udovoljiti zahtjevima vremena.

Tapijski sistem se u BiH primjenjivao do 13.09.1884. godine, kada je Austro-ugarska donijela Gruntovnički zakon za Bosnu i Hercegovinu.

2. AUSTRIJSKO-NJEMAČKI SISTEM ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Reforme iz druge polovine XIX vijeka nisu zaustavile propadanje osmanlijske države. Otpor naroda turskoj vladavini u Bosni i Hercegovini postajao je sve žešći. U namjeri da se dočepa BiH Austro-ugarska je istupajući na Berlinskom kongresu 1878. godine isticala da je BiH postala nemirno područje, da je uzrok svih nemira loša agrarna politika Turske, te da bi BiH trebalo prepustiti sili kakva je Austro-ugarska, jer je samo ona u stanju na adekvatan način riješiti agrarno pitanje. Austro-ugarska je na Berlinskom kongresu dobila dozvolu za okupaciju Bosne i Hercegovine. Okupacija je izvršena 1878. godine. Poslije okupacije Austro-ugarska rješenju agrarnog pitanja pristupa oprezno. U Beču je u toku 1880. godine održano nekoliko savjetovanja na kojima je Austro-ugarska utvrdila ciljeve svog djelovanja na tlu Bosne i Hercegovine. Trebalo je prema odlukama sa ovih savjetovanja osigurati poštovanje postojećih turskih zakona, zaštititi kmeta od zloupotrebe, obezbijediti kapital i urediti gruntovnicu i katastar.⁴

U tom cilju Austro-ugarska je 13. septembra 1884. god. donijela Gruntovnički zakon za Bosnu i Hercegovinu, Naputak za provodjenje Gruntovničkog zakona za BiH, Naputak za vođenje gruntovnice u BiH i Naredbu u pogledu ustrojštva i djelokruga gruntovničkih povjerenstava i uredovanja kod istih.

Opšte odredbe Gruntovničkog zakona prožete su težnjom za prihvatanjem već postojećih turskih materijalnih zakona.

4) M. Imamović, Pravni položaj i unutrašnje-politički razvitak BiH od 1878. do 1914., "Svjetlost", 1976.

Zakon je sistematizovan u dva dijela. Prvi dio odnosi se na sastavljanje gruntovnice i sadrži tri poglavlja. U prvom poglavlju normirano je unutrašnje uredjenje gruntovnice, u drugom postupak za sastavljanje gruntovnice, a u trećem postupak za ispravljanje gruntovničkih uložaka. Drugi dio Zakona se odnosi na vodjenje gruntovnice i sadrži pet poglavlja. U prvom poglavlju je sadržan pojam gruntovnice, u drugom poglavlju su propisi o vrstama upisa, u trećem je regulisan postupak u gruntovničkim stvarima, u četvrtom su odredbe u diobi nekretnina, a u petom odredbe u popunjavanju i uspostavi gruntovnice.

Donošenjem Gruntovničkog zakona počelo se sa primjenom austrijsko-njemačkog tipa zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini, koji se zasniva na opštem katastarskom premjeru zemljišta. Sa osnivanjem zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini počelo se 1886. godine. Ovaj složen posao završen je 1911. godine.

Premjer koji je predstavljao osnovu za osnivanje zemljišne knjige obuhvatao je osnovne geodetske radove, snimanje detalja, prikupljanje podataka o parcelama i pojedincima i izradu originala i kopija geodetskih planova. Na parceli, čiji su oblik i broj naznačeni na geodetskom planu, bazirano je zemljišno-knjižno tijelo koje prema Gruntovničkom zakonu predstavlja osnovnu pravnu jedinicu zemljišne knjige.

Zemljišna knjiga austrijsko-njemačkog tipa predstavlja javni registar u kome su evidentirane nekretnine i prava vezana za te nekretnine. Sastoji se iz glavne knjige i zbirke isprava uz koje kao pomoćna sredstva služe zbirke katastarskih planova, stvarni i lični registri i pomoćna evidencija. Glavnu knjigu sačinjavaju zemljišno-knjižni ulošci koji se sastoje od popisnog, vlasničkog i teretnog lista. Zbirku isprava sačinjavaju isprave na osnovu kojih je izvršen upis u zemljišne knjige. Zemljišna knjiga se vodi po načelima javnosti, prioriteta, legaliteta i formalnom načelu. Vrste upisa u zemljišne knjige su uknjižba, predbilježba i zabilježba.

Austrijsko-njemački sistem zemljišne knjige koji je u BiH uvela Austro-ugarska, prihvatila je stara Jugoslavija Zakonom o zemljišnim knjigama, Zakonom o unutrašnjem uredjenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga i Zakonom o zemljišno-knjižnim diobama, koji su doneseni 1930. godine. Ovaj zemljišno-knjižni sistem prihvatila je i socijalistička Jugoslavija, tako da je danas u BiH još uvijek u primjeni zemljišna knjiga koju je osnovala Austro-ugarska.

Još od samog osnivanja zemljišne knjige počeo je rasti nesklad između faktičkog stanja i stanja pisanog u knjigama. Na ovo je uticalo niz faktora od kojih su najznačajniji nepostojanje obaveze vlasnika na prijavljivanju promjena, uslovljenost vršenja zemljišno-knjižnih promjena plaćanjem dažbina u vidu taksa i poreza što je opet dovelo do

neprovodjenja vanknjižnih kupoprodaja, poklona, dioba i ostavina. Diobe suvlasničke zajednice nekretnina su vršene među suvlasnicima, ali o tome u zemljišnim knjigama nije bilo traga, što je vremenom dovelo do toga da se i za zemljišno-knjižno tijelo neznatne veličine u vlasničkom listu vodi veliki broj suvlasnika sa besmisleno malim suvlasničkim dijelovima. Zbog svega ovoga danas je raskorak između faktičkog stanja i stanja upisanog u zemljišne knjige nedopustivo veliki. Sadašnja zemljišna knjiga više ne može udovoljiti zahtjevima novog vremena, kome je potrebna savremena evidencija nekretnina i prava na nekretninama kakvu propisuje Zakon o premjeru i katastru nekretnina.

REZIME

Turska država je propisala i uspostavila evidenciju nekretnina i prava na nekretninama. Međutim, propisi i praksa osmanlijske države nisu uspostavljenoj evidenciji mogli obezbijediti trajnu ažurnost.

Austro-ugarska je Gruntovničkim zakonom za Bosnu i Hercegovinu iz 1884. godine propisala jedan od najboljih tipova zemljišne knjige. Evidencija nekretnina i prava na nekretninama propisana Gruntovničkim zakonom veoma je brzo i uspješno uspostavljena. Međutim, ni Austro-ugarska ni stara Jugoslavija pa ni nova Jugoslavija nisu uspjeli zemljišnoj knjizi austrijsko-njemačkog tipa obezbijediti trajnu ažurnost. Danas je raskorak između faktičkog stanja i stanja upisanog u zemljišnu knjigu nedopustivo veliki.

Istorija je, dakle, za nas sačuvala jednu istinu koju bismo morali imati u vidu kod primjene Zakona o premjeru i katastru nekretnina. Ova istina se ogleda u slijedećem - daleko je lakše uspostaviti evidenciju nekretnina i prava na nekretninama nego joj obezbijediti trajnu ažurnost koja bi se ogledala u punom skladu faktičkog i upisanog stanja.