

Ismet Sadović, inž.geod.*

ODRŽAVANJE KATASTRA ZEMLJIŠTA I PRIVATNA GEODETSKA PRAKSA

U nekim krajevima Jugoslavije (Sloveniji, Hrvatskoj, Vojvodini, Bosni i Hercegovini) prva katastarska evidencija uspostavljena je za vrijeme Austrougarske. Na osnovu te evidencije uspostavljena je zemljišna knjiga - gruntovnica. U drugim krajevima (Srbiji, Kosovu, Crnoj Gori, Makedoniji) primjenjivan je sistem tapija, koji se ponegdje susreće i danas. Ni Austrougarska, ni Turska nisu uspješno održavale ove evidencije.

Katastar zemljišta i zemljišna knjiga koje su urađene prije i poslije Drugog svjetskog rata također se ne održavaju ažurno i nisu međusobno usklađene. Ovo je naročito izraženo u opštinama u kojima postoji novi i stari premjer. Naime, usaglašavanje podataka novog premjera sa podacima zemljišne knjige vrši se samo na izričit zahtjev nadležnih organa, odnosno zainteresovanih stranaka, iako bi bilo normalno da se nakon obavljanja novog premjera ažuriraju i održavaju podaci starog premjera na osnovu kojeg je uspostavljena zemljišna knjiga. Na neažurnost zemljišne knjige utiče i nepostojanje zakonske obaveze vlasnika nekretnina da prijavljuje promjene posjedovnog stanja. Praksa pokazuje da se upis u zemljišnu knjigu traži samo u slučaju posebne zainteresovanosti stranke. Kod velikog broja vlasnika nekretnina ne postoji navika i osjećaj dužnosti da prijavljuju kupoprodaju nekretnina, diobe, poklone i sl., utoliko prije što je provođenje promjena u zemljišnoj knjizi uslovljeno plaćanjem poreza na promet, prenosnih i drugih taksi. Na taj način dolazi do nesaglasnosti između evidencije posjedništva koje vodi katastar zemljišta i vlasništva koje vodi gruntovnica odnosno sud.

Spomenute teškoće osjećaju sve geodetske uprave koje, s jedne strane, imaju stari austrougarski premjer razmjera 1:6250, 1:3125 i 1:1562,5 na osnovu kojih je uspostavljena zemljišna knjiga, a s druge strane, novi premjer razmjera 1:1000, 1:2500 i 1:5000 na osnovu kojeg nije uspostavljena nova zemljišna knjiga, pošto se javljaju razlike u obliku i površini parcela, naročito kod onih nepravilnog oblika.

Ovaj problem, stoga zavređuje pažnju a još uvijek nije ni stručno ni praktično obrađen. Kod sadašnjeg stanja stvari odvojeno održavanje premjera i katastra zemljišta predstavlja gotovo dvostruki posao, pošto se evidentiraju promjene i na novim i na starim planovima, moraju se praviti dvostruki prijavni listovi "A" i "B", što

* Opštinska uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Trebinje

bitno poskupljuje radove. Ovo se naročito osjeća kod uspostavljanja nove evidencije katastra nekretnina, prilikom izlaganja i uspostavljanja imovinskih odnosa. Pri tome vlada šarenilo pri rješavanju imovinskog stanja. Dok se, npr. u opštini Trebinje površine priznaju na osnovu novog premjera, dotle se u susjednoj opštini Dubrovnik priznaju površine koje se vode u gruntovnici.

Zajednica ulaže ogromna sredstva za premjer zemljišta i izradu elaborata za uspostavljanje evidencije, koje ako se ne održavaju brzo zastarjevaju. Naglasimo da u organima uprave SRBiH rade 722 geodetska stručnjaka, što predstavlja 52% od broja ukupno zaposlenih geodetskih stručnjaka u Republici.

Smatram da bi ažurnosti u održavanju premjera umnogome doprinijela privatna geodetska praksa, pa ću u nastavku i o njoj reći nekoliko riječi.

Privatna praksa za sada se obavlja u Republici Hrvatskoj. U toj Republici se 89 geodetskih stručnjaka (23 diplomirana inženjera, 18 geodetskih inženjera i 48 geometara) odnosno 4% od ukupnog broja geodetskih stručnjaka bavi privatnom praksom.

Mislim da inicijativu pokrenutu i u drugim republikama treba podržati iz slijedećih razloga:

I do sada je, ruku na srce, obavljena privatna geodetska praksa samo na "crno" na različite načine, pa smatram da je bolje, s ciljem uvođenja reda, ozakoniti je. Ako uvažimo podatak (prema dr Miladinoviću) da je u Jugoslaviji, bez Republike Hrvatske, nezaposleno oko 2210 geodetskih stručnjaka, od kojih u samoj SRBiH oko 820, onda se više ne postavlja nikakva dilema da li ili ne podržati privatnu geodetsku praksu. Ovoliki broj nezaposlenih stručnjaka nas geodete, bez obzira na to gdje živimo, treba duboko da zabrine. Smatram da u BiH, Jugoslaviji i šire svi geodeti čine jednu bratsku zajednicu, pa treba da se međusobno poštujemo i pomažemo, jer su nam problemi skoro svugdje isti, a jezik geodetski.

Mislim da bi legalizacijom privatne prakse broj nezaposlenih geodetskih stručnjaka bio smanjen, pošto treba očekivati da bi stariji i iskusniji stručnjaci iz geodetskih organizacija i ustanova odlazili u privatnu praksu, oslobađajući time mjesto nezaposlenim mlađim geodetima bez iskustva.

U Republici Hrvatskoj ne mogu se u privatnoj praksi obavljati slijedeći poslovi: postavljanje geodetske mreže bilo koje vrste, geodetski poslovi na izradi katastra zemljišta, izlaganje podataka na javni uvid, izrada katastarskog operata, snimanje podzemnih instalacija i sl.

Međutim u bivšoj Jugoslaviji je, prema Uredbi iz 1929.godine, bilo dozvoljeno da se u privatnoj praksi mogu raditi: triangulacija trećeg i četvrtog reda, poligonska mreža, precizni i tehnički nivelman, državni premjer sa izradom planova, izrada katastarskog operata i sl. Navedena Uredba iz 1929.godine dobila je novelacijom novu težinu 1932.godine, kada je nazvana Uredbom o ovlašćenjima i uslovima za sticanje ovlašćenja, a njome je bilo propisano:

- polaganje odgovarajućeg ispita,
- polaganje zakletve i poštovanje stručne etike,
- mogućnost oduzima ovlašćenja,
- kaznene mjere protiv prekršioca odredbi iz Uredbe,
- prava, obaveze i saradnja sa vlastima,
- nadzor nad kvalitetom radova.

Na osnovu ove uredbe privatna praksa se odvijala na području cijele Jugoslavije.

Sada je u Republici Hrvatskoj uslov za obavljanje privatne geodetske prakse 10 godina rada na poslovima premjera i katastra zemljišta. Smatram da bi bilo dovoljno pet godina prakse, a da je bojazan za nedovoljan kvalitet rada privatnih geodeta neopravdan, pošto organ koji prima ove radove svakako može obezbijediti kontrolu njihovih kvaliteta, pa će se privatnom geodetskom praksom baviti samo stručnjaci osposobljeni za samostalan rad.

Nedovoljna opremljenost privatnih geodetskih poslova može se, u prvo vrijeme prebroditi iznajmljivanjem od opštinskih geodetskih uprava odgovarajućeg instrumentarija, koji je ionako nedovoljno iskorišćen. Nakon sticanja određenog kapitala, privatne poslovnice bi se snabdjele odgovarajućim instrumentarijem.

Opštinski geodetski organi pored svoje osnovne zadaće imaju i veliki broj vanrednih, često i hitnih poslova. Zato mislim da bi privatni geodetski stručnjaci mogli obnavljati uništene triangulacione tačke, snimati podzemne instalacije, vršiti radove na eksproprijaciji zemljišta, prenositi na teren trase različitih namjena, rješavati i dešifrovati stereoparove i sl. Naravno, uz uslov da se radovi izvode kvalitetno, po odgovarajućim pravilnicima uz pregled i ovjeru određenih geodetskih organa. Također smatram da geodetske poslove nije potrebno dijeliti po stepenu stručne sprema stručnjaka koji ih izvode, iako znam da ima i suprotnih mišljenja.