

"115 godina Katastra Zemljišta Bosne i Hercegovine"

“Pouzdanom zaštitom svih stvari i zapisa upisanih i uloženi u njih obavezni smo čuvati ne samo za nas i našu djecu, već i za njihovu djecu i djecu koju će oni izroditi.”
Viktor Kornel, iz spisa o tablama zemljišnim.
Table zemljišne dragulj Kraljevstva Češkog.

U mjesecima augustu i oktobru 2000.godine, prigodnim izložbama u Tuzli i Zenici, obilježena je *115 godina Katastra Zemljišta Bosne i Hercegovine*.

Pojam registra zemljišta seže 4.000 godina prije naše ere. Na našim prostorima, po zvaničnim dokumentima, javlja se u ranom srednjem vijeku. Katastar zemljišta, kao javna evidencija, nastaje kao potreba i vlasnika i države. Potreba vlasnika ogleda se u potpunijoj zaštiti vlasništva, a država kao zaštitnik vlasnosti, uređuje evidencije po mjeri izgrađenog pravnog sistema, ekonomskih odnosa, planiranje razvoja zemlje na osnovama potpunih evidencija o vrsti, kvalitetu i veličini zemljišnih posjeda. Katastar zemljišta znači i mnogo više. Registar je svih zbivanja na površini zemlje, a u novije doba i onog šta se događa pod zemljom. Na geodetsko-katastarskim planovima, kartama i pisanim dokumentima ostaju zabilježene slike zemljišne površine, lica koja su na tom zemljištu u zemljišnoj površini živjela i koja sada žive, katastar ostaje kao nijemi svjedok vremena, ali i ne kao nijemi.

Izložba je prigoda da i taj nijemi katastar progovori i da nam saopšti šta je u ovih 115 godina proživio, kako je nastao i razvijao se.

Generacije su uložile svo svoje znanje i snagu, a to čine generacije i ovog vremena u nastajanje ovog, što sada zovemo katastar zemljišta, u buduće možda i pod nekim drugim imenom.

Izloženi eksponati, filmskom brzinom, proveli su posjetioca od srednjeg vijeka do današnjih dana. Pored razvoja registra, tehnologija korištenih pri njegovoj izradi, moglo se vidjeti i razvoj Bosne i Hercegovine kao države, od njene samostalnosti, preko dva velika carstva do Bosne i Hercegovine, kao samostalne države od 1992. godine. Upisi u registrima ne znače samo upis posjeda, to znači i granice državnosti i prostiranja suvereniteta države.

Pokazani su i propisi koji su pratili i koji prate razvoj i uređenje registra. Na temeljima katastarske evidencije razvija se zemljišna knjiga kao registar prava.

Tako je i koncipirana postavka izložbe. Naime u prvom dijelu bili su izloženi eksponati po vremenu nastanka, a u drugom evolutivni razvoj do današnjih dana.

Ovim se nastoji otrgnuti od zaborava postojanja nacionalnog bogatstva, proizvod i djelo generacija, čiji trud koristimo i danas, na čijim temeljima gradimo i budućnost za generacije koje dolaze.

Nije bila prilika prezentirati sve što je urađeno, ovo je tek dio građe sačuvane u Upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove Bosne i Hercegovine, Arhivu Bosne i

Hercegovine, Geodetskom zavodu, opštinskim organima za geodetske poslove. Ekspoziti našeg kolege Gavranović Šukrije u kaligrafskim porukama upotpunili su izložbe i osvježili sjećanja na kaligrafiju kao sastavnog dijela kod obrade planova i karata i obrade pisanih dokumenata.

Svima onima koji su pomogli u obilježavanju manifestacije “115. godina katastra zemljišta Bosne i Hercegovine”, na bilo koji način, geodeti Bosne i Hercegovine se zahvaljuju .

U historijskom razvitku individualističke vlasti zauzima privatno vlasništvo pokretnih stvari prvo mjesto. Individualističko vlasništvo zemljišta razvilo se je kasnije, nego pokretnih stvari. Čim je zemljište pošlo bivati pored pokretnosti u privatnom vlasništvu, nastala je ujedno strožija kontrola kod alienacije zemljišta. Osvjedočilo se je, da nepokretnine imaju značajnu ekonomsku vrijednost, da nije pokretno blago osnovom blagostanja u privatnom i narodnom gospodarstvu, nego da ima tu imovinsku snagu u prvom redu zemljište. Ono je stalno, nepokretno u fizičkom smislu, objektivna je vrijednost njegova usljed toga neovisna prekomjerno od izvanrednih promjena, makar je vanjski oblik i histološki razvitak zemljišnog posjeda različit i ovisan od tehničkih, socijalnih, ekonomskih i političkih okolnosti. Plod je tog blaga potreban za svakoga; zato se on traži svaki čas i na svakom mjestu. Pored toga blaga dohodak zemljišta redovito je veći, nego ulog kapitala sa strane posjednika, jer je tu glavni faktor dohotka snaga prirode, koju je posjednik zemljišta posredno uzeo u svoje ruke. Zato je posjed zemljišta najznamenitiji dio imanja naroda i postaje glavnim socijalnim i političkim sredstvom moći naroda. Pitanja velikih interesa naroda, njegove neovisnosti i političke slobode kreću se oko pitanja posjeda zemljišta. Posjednici zemljišta imaju dakle u svojim rukama snagu i moć, sa otuđenjem zemljišta gube tu moć i predaju je u ruke novog posjednika. Zato nije državi i zakonodavnoj vlasti svejedno, koje se osobe i u kojem razmjeru nalaze u posjedu zemljišta. Zbog toga se brine, odnosno treba da se brine, zakonodavstvo zemljišnim posjedom srazmjerno više, nego drugom kojom granom imanja. Stoga se samo kod otuđenja zemljišta razvila posebna strogost i javnost, koju sada imamo u jednom ili drugom obliku skoro u svakom zakonodavstvu, pa i u Bosni i Hercegovini.

Evidencija nekretnina prisutna je kroz vijekove. Evidencijom se obezbjeđuje javnost vlasništva-posjeda, registriranje kvaliteta, veličine i položaja nekretnina kao osnove planiranja prostora, utvrđivanja ekonomske moći zemlje, garant je ulaganja u razvoj i dr.

Na prostorima Bosne i Hercegovine pisane tragove katastar zemljišta vuče iz ranog srednjeg vijeka. Uprošćena u doba feudalizma, unapređena defterima, a savremenom evidencijom naziva se sa prvim potpunim premjerom svake parcele teritorija Bosne i Hercegovine (Austrougarsko doba). Mada nastaje koncem devetnaestog vijeka, zbog tadašnjih agrarnih prilika, ustrojava se kao dvojna evidencija. Promjenama političkog sistema u dvadesetom vijeku još uvijek odgovara dvojna evidencija (katastar zemljišta, zemljišna knjiga).

Evidencije su temelj agrarnim operacijama, te su stoga i prisutna nastojanja na održavanju njihove ažurnosti. Međutim, mnogi faktori utiču na sve veći nesklad između evidencija s jedne i faktičkog stanja s druge strane.

Dvojna evidencija postaje sve skuplja, a sa novim premjerom i njeno teže održavanje. Prisustvo novih tehnologija navodi na traženje efikasnijih i ekonomičnijih rješenja. Rješenja koja obezbjeđuju veću pravnu sigurnost vlasništva, ekonomičnije vođenje i brže prikupljanje informacija.

Bosna i Hercegovina usmjerava se u pravcu traženja boljih rješenja.

Dvanaestogodišnji rad eksperata i timova, uz korišćenje iskustva razvijenih zemalja Evrope i svijeta, zaključaka međunarodnih konferencija, koje su se bavile ovim problemom, rezultirao je usvajanjem nove koncepcije katastra nekretnina Bosne i Hercegovine.

Katastar nekretnina, kao sveobuhvatna evidencija, uvažava načela i institute ranijih evidencija, katastarsa zemljišta i zemljišne knjige, s tim što se, u interesu ažurnosti i ekonomičnosti, odstupilo od dvojnosti evidencija i od nekih načela koja su se u praksi pokazala kao uzrok neažurnosti postojećih evidencija. Radi osavremenjavanja i prilagođavanja evidencije nekretnina i prava nad nekretninama na našem prostoru, u novije vrijeme, uvedena je kompjuterizacija, obaveznost upisa te nevezivanje i neuslovljavanje upisa sa plaćanjem poreskih obaveza.

Zakon o premjeru i katastru nekretnina ne uređuje materiju na nov način, već u sebi inkorporira i ranije propise, uvodi nov način vođenja i održavanja, zasnovan je na savremenim konceptima evidencija evropskih zemalja, prilagođen uslovima i potrebama Bosne i Hercegovine, uz poštivanje evropskih standarda.

Podaci katastra su značajna podrška identifikaciji državne granice Bosne i Hercegovine i u funkciji su zaštite vlasništva, pomoći drugim granama privrede, uprave i pravosuđa.

Stoga prezentacije u povodu *115 godina Katastra Zemljišta Bosne i Hercegovine* imaju za cilj da posjetioca provedu kroz periode razvoja katastra, osvježe saznanja na bogatstvo sadržaja i potrebu da se sve skupa otrgne od zaborava.

Ulazimo u novi milenijum, sa vidnim rezultatima na polju premjera i katastra zemljišta-nekretnina. Vrijeme proteklih 115 godina geodeti Bosne i Hercegovine su iskoristili na dobrobit svih građana i svih institucija kojima sliže podaci nastali premjerom zemljišta i sređivanjem evidencija-registra o zemljištu.

Mustafa Begić