

Mustafa Begić *

UDK 528.44
Pregledni rad

VĚRNÁ STRAŽ VŠECH VĚCI DO NICH ZAPSANICH I VLOŽENYCH
BEZPEČNE SOBĚ SVERĚNCHO CHOVA NEJEN NAM TOLIKO Á DĚTEM
NAŠIM, ALE JICH DĚTEM, KDOŽ SE NARODI ZNICH.

VIKTORIN KORNEL ZE VŠEHRD O DESKECH ZEMSKÝCH, DESKÝ ZEMSKÉ
KLENOJ KRÁLOVSTVIČESKÉHO.

(originalni tekst na ulazu u salu gdje su se vodile zemljišne knjige od druge polovine trinaestog vijeka do 1541. godine, kada su zbog požara sklonjene na drugo mjesto. Vraćene su 1563. godine gdje su bile u upotrebi do 1851. godine, kada su se prestale koristiti takve zemljišne knjige).

Prevod: 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 izvoditi. Viktor Korneel, iz spisa o tablama zemljišnim. Table zemljišta dragulj Kraljevstva Češkog.

KATASTAR NEKRETNINA

I. UVOD

U historijskom razvitku individualističke vlasnosti zauzima privatno vlasništvo pokretnih stvari prvo mjesto. Individualističko vlasništvo zemljišta razvilo se je kasnije, nego pokretnih stvari. Čim je zemljište počelo 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 fizikalnom 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 toga blaga potreban za svakoga; za to se on traži svaki čas i na svakom mjestu. Pored toga svega dohodak zemljišta redovito je veći, nego ulog kapitala sa strane posjednika, jer je tu glavni faktor dohodka snaga prirode, koju je posjednik zemljišta posredno uzeo u svoje ruke. Za to je posjed zemljišta najznamenitiji dio imanja naroda i postaje glavnim socijalnim i političkim sredstvom moći

* Mustafa Begić, dipl.pravnik i inž.geod.

Uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove BiH
ulica Reisa Džemaludina Čauševića broj 6, Sarajevo

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 ju u ruke novog posjednika. Za to 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.

II. HISTORIJSKI RAZVOJ

1. OSVRT NA SREDNJI VIJEK

U Bosni plemena, od starina, imadoše gentilni ustav. Plemena su bili elementi iz kojih se sastavljala državna zajednica, a predstavnici im bijahu poglavice plemena.

Kao primus inter pares isticao se njima vladar, bio in ban ili kralj. Suverenstvo, skopčano na njegovu osobu, nije bilo njegovo lično pravo, nego ga je on nazivao tek kao predstavnik i starješina svoga plemena. Zato primjerice u Bosni ban Stefan II ne izdaje važnije državne listine sam, nego uvijek zajedno sa svojim najbližim suradnikom, s bratom Vladislavom (1322. - 1323.), banica Jelisaveta sa sinom banom Stjepanom II, a spomenuti Vladislav sa kneginjom Jelenom i njenim sinom banom Tvrtkom i sa bratom knezom Vukom i itd. Ta praksa prelazi i u prvo doba kraljevsko. Suverenstvo vladarevo postaje tek onda potpunim, ako njegove odluke ratificiraju plemena, odnosno župe, koje su u svako doba na "slavnom dvoru" bana ili kralja imali bar po jednog zastupnika, koji je prisustvovao kao svjedok kod svih važnijih državnih aktova. Tako se razvila u Bosni praksa da se na svakom iole važnom državnom aktu na čelu imenovan vladar sa svojom najbližom svojtom, a na kraju uvijek po jedan ili dva zastupnika najglavnijih bosanskih župa i Bosne, Usore, Soli, Donjih Kraja, Podrinja, Zagorja, Rame, Skoplja, Duvna, Humske zemlje i itd. Kao predstavnik dvora sudjelovao je još posebni "dvorski pristav", a na kraju potpisao bi se još i "dijak" kao pisac povelje.

Plemenskom principu u državi odgovara zajedničarstvo u familijama bosanske vlastele, gdje su isprva muški članovi bili ravnopravni, a starješina, bio on otac ili stariji brat, provodio je važnije odluke, osobito one koje bi se ticale imovnih ili drugih važnijih odnošaja, uvijek u zajednici sa mlađim članovima kuće. Taj princip nalazimo u listinama bosanskih velmoža sve do u XV vijek.

Obiteljski kolektivizam ustupa od druge polovine XV vijeka sve više mjesto senioratu, a zajedničarstvo pomalo nestaje iz vlasteoskih kuća, ali se to bolje čuva i njeguje u seoskim kućama. To ukazuje da u srednjem vijeku u Bosni nije ni u državi ni u familiji pojedinac bio samosvojnim reprezentantom vlasti, nego da je ona bila kolektivno pravo plemena, odnosno obitelji.

Ako se to ima u vidu, bit će po koja inače nejasna pojava u zamršenoj istoriji Bosne shvatljiva, a prije svega razumjevat ćemo bolje i agrarne prilike, koje su u to doba vladale.

Allodium i fendum.

Već u doba samostalnih kraljeva razlikuju se dvije vrste zemljišta: allodium, tj. zemlje, koje su neograničeno i osobno vlasništvo posjednika i kraljevska zemlja - terra regalis, koja su kao fendum davala u leno zaslužnim muževima.

Alodij zvahu Nijemci obično "das Erbe", u latinskim listinama služi za nju riječ hereditas, patrimonium, a istu nalazimo kroz čitavi srednji vijek u Bosni, gdje se imenom baština, plemenska baština, plemenština označuje zemljišni posjed jednog plemena. Taj se pojam sačuvao i u tursko doba pod imenom baština.

2. PLEMENITA BAŠTINA

Zemlja, u koliko još nije bila u alodijalnom posjedu pojedinca, bila je najglavniji državni imetak, a njom je raspolagao jedino reprezentant suverenstva, dakle vladar, kako se u bosanskim dokumentima velima "učinivši sviit" (savjet) sa "velmožami rusaga". I u Bosni, kao i ostaloj srednjoj Evropi, izviralo je pravo vlasništva na nepokretno imanje iz suverenskog prava vladareva, koji bi naročitom donacijom ustupio ne samo pravo vlasništva nad dotičnim zemljištem, nego i prerogativa, skopčana stime. Zemlja davala bi se samo u iznimnim slučajevima, uz najveće kautele pojedincima i to opet ne kao individuu, nego kao predstavniku plemena, kome je on glava, a davala bi se za vanredne zasluge, što si ih je dotičnik stekao, bilo za državu, bilo za osobu vladarevu. Ni ban ni kralj nisu mogli sami od sebe darivati ni pedlja zemlje, ako na to nisu pristali velmože, to jest predstavnici pojedinih plemena i župa, koji su ili sami ili po svojim zastupnicima morali svaku takovu darovnicu ratificirati i svečanom zakletvom utvrditi.

Kod zakletve prigodom podjeljena plemenite baštine upotrebljavali su iste formulare kao i kod najvažnijih državnih ugovora. Vladar i njegovi velmože kleli bi se otprilike ovako: *"tko će sie naše zapisanije pritvoriti, ili bi naš' poslidni ili bi inoplemenik', da e proklet' i ocem' i sinom' i svetim' duhom i dumanadeset' apostolma i 77 izabranimi i da e Judi skariotskomu drug' i da e pričesnik' kr'vi božioj i da e proklet' vsim' tvorom' nebeskim"*.

Zemljište, što ga je kruna davala pojedincima, zvala se "baštinom" ili "plemenitom baštinom" ili naprosto "plemenitim", a akt donacije označivao se rečenicom "datiu plemenito" ili "dati u baštinu". Vlasnik baštine zvao se baštinikom a značajno je, da u bosanskim listinama za adjektiv "proprius" nalazimo riječ "baštinan".

Baština podjeljivala se, kako rekosmo, za razne usluge. Tako je 1323, ban Stjepan darovao Grguru Stipančiću pet sela "u vike vikovima njemu i njegovu ostalomu", jer mu je doveo gospođu od "cara burskoga": 1331, darovao je knezu Vuku Vukosaliću i bratu mu Pavlu Banice i Peći sa izokolnim selima i nekoliko sela u Vrbanji za to, što je u Raškoj izbavio bana, kada je banov konj usmrćen a Vuk mu podmetnuo svoga i što je "caru raškom" oteo grad Novi. Kralj Tvrtko darovao je županu Vukmiru i braći mu, Tvrtku i Stjepanu, Kolo na Duvnu, a kada je ovaj zamjenio to selo za selo Ješenicu, potvrdio je to kralj Dabiša 1395. "za nih' službu i viru ... što nam' poslužiše vsegda vimo i srd'čno, najviše u turač'kih boih' ne štedeće svojih' glav' za nas".

Baština davala se u "vike vikoma" ili kako latinska formula glasi: "in perpetuum". Nju niko vlastelinu nije mogao oteći a jedini razlog konfiskacije bijaše veleizdaja, ako ju ustanovi posebni za to kompetentni sud.

3. KMETSTVO

U srednjem vijeku bijaše dakle vlastelin - knez - kao nosioci lena, vlasnik zemlje, a kmet mu obrađivao je tu zemlju i za to uživao jedan dio roda, dočim je jedan dio, obično trećinu, kao u Romana gdje se ona zvala *tertia*, a mjestimice i polovinu, davao gospodar. Zato se kmet i zvao *tertijnikom* a u krajevima, gdje bi davao polovinu, i *polovnikom*.

Daću od zemaljskih proizvoda, što ju je kmet bio dužan davati vlastelinu, davao mu je kao nosiocu lena, komu je kruna, odnosno vladar, ustupio pravo na takozvani *terraticum*, koji inače pristoji kruni.

Bosanski kmet, za razliku od srpskog mjeropa, bio je kud i kamo na višem socijalnom stepenu a kmetški odnošaj nije njegovu ličnu slobodu ni na koji način ograničavao. On, osim trećine, odnosno polovine, redovno nije bio vlastelinu dužan vršiti niti kake službe, niti mu robotati, dapače ni u socijalnom pogledu nije bio daleko odvojen od vlastelina, jer se spominju u listinama iza vlastelčića, tj. manjih posjednika, odmah "kmetići".

Kao ni turska riječ *raja*, nije ni riječ kmet u srednjem vijeku imala prezirna značenja. U našim listinama zovu se kmeti "dobrim Bošnjanima"; zadnji patarenski gost Radin zove krstjanice, dakle članove patarenske hierarhije, kmetima i kmeticama a da je u Srbiji i u Crnoj Gori naziv kmet još u zadnjim vjekovima služio za oznaku seoskog starješine odnosno seoskog sudca, to je opširno razložio već Karszniewicz.

Dokument, što se nalazi u 37. knjizi spisa Diversa Notarie u dubrovačkoj arhivi, zanimljiv je s toga, što iz njega saznajemo, kako je i posrednik jednog selišta privremeno mogao postati na vlastitoj zemlji kmetom.

Dapko Milošević iz Trebinja zadužio se je bio dubrovačkom prnjataru Stancu Dobretiću za 8 perpera i 2 groša te mu je 3. aprila 1408. dao u zalog komad zemlje, zvane Sinokose u Trebinju i to pod tim uvjetom, da zemlju ima obrađivati Dapko i davati svome vjerovniku polovicu roda tako dugo, dok dužni novac ne isplati u gotovom. Onda tek da mu zemlja bude opet slobodna (*libera et francha*).

Agrarne prilike bile su po tim ustanovama ove:

Odnosaj između vlastelina i kmeta udešavao bi se u svakom slučaju posebnim kmetovskim ugovorom, koji bi se redovito u notarijatu zabilježio.

Kmetško pravo nije bilo kao vlastelinovo vječno, nego samo podijeljeno na stanoviti niz generacija, odnosno godina, a da se kod sklapanja kmetškog ugovora u prvom redu imalo obzir na interes zemljevlasnika, ističe se naročito u ugovoru od 20. septembra 1374. kojim biskup trebinjski Franjo neki posjed mrkanjske crkve daje Medošu Radosaliću na polovicu i na šest generacija i to "proeuidenti vtilitate et augmento eiusdem ecclesie".

Polovnik preuzimlje, osim davanja polovice od roda, još i obvezu, da zemlju ne samo racionalno ore, đubri, okapa i njeguje, nego, ako je ledina, da ju krčenjem povećava a gdje se loza sadi, da je zasađuje. Ugovorom se u takim slučajevima ustanovljuje, da svake godine ima po jednu ili dvije zlatice iskrčiti i zasaditi a vlastelin u tu svrhu daje stanovitu novčanu pripomoć i to redovito polovicu na poklon a drugu polovicu kao zajam, koji je kmet dužan u gotovom vratiti.

Ova pripomoć morala se trostruko vratiti, ako polovnik jedne godine ne bi u tom pogledu zadovoljio svojoj dužnosti.

4. PRELAZ U TURSKO DOBA

Turci, osvajači Bosne, nisu u osvojenim zemljama razarali domaće institucije ni proganjali pojedina vlasteoska plemena, dapače nema ni jednog dokaza, da bi oni za osvojenja ikome na silu naturali islam. Kao vrli diplomate, poštivali su - a osobito osvajač Bosne, Mehmed Fatih - prije svega narodni osjećaj. Možda je zasluga slavnog njegovog velikog vezira Mahmut paše Angelovića da je porta svu korespondenciju sa Bosnom i Dubrovnikom vodila domicilnim a ne turskim jezikom. Na porti bijaše posebna slovjenska kancelarija a svi bosanski sandžakbezi od Isabega počam, vojvode, krajišnici emini i gdje koji kadije do doba cara Sulejmana Velikoga uređovali su domicilnim a ne samo turskim, a turski, odnosno arapski, se upotrebljavao redovno u šerijatskom uređovanju.

Turci kao vrsni diplomate znali su poštivati jezik naroda, a poštivali su mu i tradicije i socijalnu organizaciju. Ugled pojedinim plemenima pod turskim gospodstvom, ako se i ograničio, nije uništen, pa i sami poturčenici niti su proganjali niti prezirali svoje kršćanske suplemenike.

Kmetstvo, kako ga nalazimo u Bosni, institucija je, koja je u čitavom orijentu nepoznata pa se turski agrarni kanuni njim zato i nebave niti donose ikake ustanove, kojom bi se odnošaj između kmeta i age određivao. Ako je u Bosni, usprkos tomu, da ta institucija za pravo nema zakonske podloge u turskim kanunima, ostalo kmetstvo kroz pet vijekova dokaz je to, kako je ova institucija tijesno srasla sa narodom.

Cartajući odnošaje srednjeg vijeka, razložili smo postanje kmetstva a ovdje bi nam valjalo još na osnovu kanuna rekonstruirati pravnu podlogu, na kojoj se ono moglo i u tursko doba sačuvati.

5. NEPROMJENLJIVOST KARAKTERA ZEMLJE

Kako je država pravo posjeda na erazimiriji ograničavala svojim vrhovnim pravom "rekabom", vidi se po tom, da su zakoni dozvoljavali doduše promjenu substancije zemlje *in melius*, ali su branili svaku promjenu *in peius*. To će reći posjednik mogao je na svom zemljištu slobodno provesti melioracije, ne tražeći za to posebne dozvole, a kažnjavao bi se ako bi zemlju deteriorirao. Vidjeli smo već, kako zakon, jamačno jedino iz fiskalnih razloga, nalaže, da se od haračkih zemalja, makar i one prešle u ruke muslimana i nadalje uzimlje harač, dakle porezni karakter zemlje ne može se promijeniti na gore, ali ni materijalna supstancija njena, jer zakon brani, da se npr. oranica pretvori u livadu, jer se tim deteriorira. Zemlja doduše ne postaje sterilnom, ali joj prihod, a naravski i porezna kvota, postaje znatno manjom.

U kanunima ima dapače i ustanova, da se njiva, koja bi uslijed navale vode postala čajrom, čim to voda dozvoli mora opet pretvoriti u njivu a na pitanje, smije li raja kao posjednik jedne njive namjerice pretvoriti ju u livadu, odgovara Ebusuud ovom fetvom: "Njive nisu mulk, nego državna zemlja (erzi-memleket), dana raji u posjed a oni daju harač, desetinu i čiftakče. Ostanu li kroz tri godine jalove, mogu se oduzimati i davati drugom. Trava ne daje onoga prihoda, što ga daje žito a raja nema prava ni na što, na što ne ulaže svoju muku".

Drugom prilikom to obrazlaže isti Ebusuud tim, da *mukata*, koja se daje za livade, nije jednaka desetini, što bi ju davala ziratna zemlja. Raji, odbiv desetinu, pripada ostatak a nije pravo uzimati samo desetinu od onoga, što rađa bez rajina rada a ostalo da ona dobiva.

Slični razlozi ponukali su zakonodavca, da zabrani u spekulativne svrhe utraviti njive, na kojima bi se dozvoljavalo strancima da pasu svoju stoku te bi se za to uzimala travarina u gotovom. Muftija Abdul - Aziz izdao je dapače fetvu, kojom se to brani i u slučaju, ako bi bivalo sa dozvolom spahijinom.

6. DEZERTIRANJE ZEMLJE

Jednakom brigom nastojali su zakonici, da zapriječe dezertiranje seoskog posjeda, ako nije bilo uzrokovano višom silom a samo ako je posjednika zemlje natjerala *vis maior*, da ostavi svoj posjed, nije gubio pravo posjeda. Karakterističan precedens desio se je 1609 u fočanskom kadiluku, kada se je uslijed razbojničkog zulumata eškije razbjegao narod te su njive ostale puste i neobrađene, niti su plaćale poreza dulje od tri godine. Sahibi erzi (spahije) izdali su ove zemlje uz tapijsku pristojbu ljudima od položaja te su ih ovi uzeli u posjed, ali prvašnji posjednici potužili su se radi toga na Portu te je sultan fermanom od 1. muharema 1018. (= 6. aprila 1609.) zapovjedio, da se razbjegla raja vrati na svoje mjesto i da joj se vrate njihove njive, livade i mulkovi, što su ih prije posjedovali a kupci ovih zemalja neka od spahija zaišću novce, što su dali u ime tapije.

Opasnije po poljodjelstveni razvoj bijaše svojevoljno dezertiranje čifluka a kao nekoć u rimsko doba, tako je i u Turskoj, kada je bila na vrhuncu svoje moći, prevladala u naroda tendencija, ostavljati sela i seliti i gradove i kasabe. Razlog tom bio je raznolik: jednim je gradski društveni život pružao više pogodnosti, nego li seosko samovanje a drugi, vezani uza svoje zemlje nisu se osim ratarstva mogli baviti drugom granom privrede, trgovinom ili obrtom, koji su baš u to doba u većim gradovima, a u Bosni osobito u Sarajevu, silno uznapredovali i procvatili. Neke opet mamila je u grad nada, da će u državnoj ili vakufskoj službi naći boljega napretka, nego li na selu, sijući i orući djedovsku baštinu a ratno doba nukalo je mnoge na krajini, da sprovode veći dio života u tvrđama i palankama. Sve to prijetilo je agrikulturi velikom opasnošću, jer po strogom smislu zakona, ovakove napuštene zemlje imale bi se vrstati u rubriku dezertiranih (dželai vatan) te bi njihovi posjednici imali gubiti pravo posjeda na njima.

Već u starih Osmanlija uzimalo bi se od svakoga posjednika, koji jedne godine ne bi obradio svoje zemljište, jer bi otišao drugamo, i nadalje čiftakče po 22 a negdje po 25 akči godišnje; ali pošto je gubitak poreza bio kud i kamo veći, uvela se za ovakve slučajeve globa, zvana *čift-bozan resum*, koju bi svaki posjednik imao plaćati, ako bi mu zemlja koju godinu ostala neobrađena. Početkom muharema 1017. (17. aprila 1608.) izdan je zakon, kojim se naređuje, da se raji upisanoj u teftar kao raja, ako zapusti zemlje, što ih posjeduje te ih ne ore i ne žanje, nego odilazi u koje drugo mjesto, da svoju skrb i snagu posveti zanatu, trgovini ili kojem drugom zvanju, dočim zemlje ostavlja puste i prazne, u ime *čift-bozan-resma* uzimlje svake godine glaboa od 300 akči za pola čifta 150 akči a 75 akči za četvrt. Ovoj globi nema odgode i ona vrijedi jednako i za muslimane i za inovjerce.

Razumije se, da se po strogom smislu zakona ova globa može uzimati samo tri godine uzastopce a ne više, jer na zemlju, koja ostane dulje vremena neobrađena, gubi posjednik pravo posjeda a lišen je naravski i porezne dužnosti. I držeći se strogo toga ubrzo bi opustila većina sela. Tomu ima da doskoči dodatak gornjoj ustanovi u jednoj *bosanskoj*

kanunami, po kom dužnost davanja čift-bozana prestaje onda, kada spahija ostavljeni čifluk dade drugom ili *kada se posjednik, pošav drugamo, pobrine za to, da se njegove zemlje uredno obrađuju.*

7. REFORME

Osim ovo malo slučajeva nije poznat ni jedan drugi, gdje bi se spominjao kmet ili čiftčija a tek u ramazanskom zakonu nalazimo mu spomena pod imenom *mustedžira ili zakupnika* i to u §23., koji potvrđuju staru ustanovu, da zakupnik, koji je od posjednika jedne erazi mirije dobio ovu u zakup, da je obrađuje, tim ne stiže na nju nikakova *hakikarara* i da toga prava, makar na njoj sjedio kolikogod vremena, nemože steći. Ova ustanova učvršćena je u zakon, jer već stari turski zakoni a i ramazanski ustanovljuju, da svako, makar i neopravdano sjedio bez prigovora na nekoj zemlji kroz 10 godina, na nju uslijed zastare stiže pravo posjeda, pa se je bilo bojati, da će i zakupnici na osnovu toga deducirati to pravo i za se.

Velika mana kmetske institucije u Bosni sastojala se u tom, što odnošaj između kmeta nije bio posvuda jedinstveno i jednako uređen. U nekim krajevima kmet je bio dužan davati od poljskog prihoda u ime haka trećinu, u nekim polovinu a opet u nekim samo četvrtinu ili čak petinu. Mjerodavan je bio za to samo običaj a raznolikost, koja je tim nastala, postajala je vremenom sve veća.

8. SAFERSKA NAREDBA

U saferskoj naredbi valja prije svega istaknuti dvije principijelne činjenice:

1. da ni u njoj ne nalazimo naziva *kmet* ili nešto, što bi tomu po smislu potpuno odgovaralo, nego se obrađivač kmetskog selišta zove *mustedžir* tj. *zakupnik*, njem. *Mieter*, a vlasnik zemljišta zove se ukratko *sahib* (vlasnik);
2. odnošaj između *mustedžira* i *sahibije* označuje se u 12. članku sa riječi *múzare'a* a u službenom prijevodu saferske naredbe u Glasniku zakona i naredaba od 1880. str. 511, prevedena je ova riječ sa "*Agrarverhältnis*" - "agrarni odnošaj". Ovaj prijevod nikako ne iscrpljuje značenje originalne riječi, jer imenom *múzare'a* označuje se u islamskom zakonodavstvu posebni ugovor, uslijed koga posjednik zemljišta na stanovito određeno vrijeme ovo predaje drugomu, da ga obrađuje i da mu u ime najamnine daje *in natura* stanoviti dio od žita, što bi na njemu rađalo. Bitan uvjet za valjanost ovoga ugovora jest taj, da se u njemu tačno označi vrijeme, dokle će taj zakup trajati, dakle je vrijednost njegova na neograničeno vrijeme zakonom isključena. Često daje zemlje vlasnik i neki dio sjemena.

Kolika se važnost kod ovakvih ugovora polaže na to, da se u njemu tačno označi rok valjanosti, vidi se najbolje po tom, da obveza ne prestaje smrću jedne stranke, nego tereti, sve dok rok ne izmine, i njene pravne nasljednike. Sve to sadržano je u samoj riječi *múzare'a* ali ni *sublizu* u riječi *Agrarverhältnis*, a inkongruencija u nomenklaturi bila je dosele uzrokom čestom nerazumijevanju pravog stanja stvari u bosanskom agraru.

U prvih šest članaka bavi se napose sa pojedinim bosanskim okružjima: sarajevskim, travničkim, banjalučko-bihačkim, zvrničkim, novopazarskim i hercegovačkim. Jednolike su u svim okružjima samo ustanove, koje se odnose na zgrade, jer svuda

jednako određuju, da kuće na čiflucima, koje su si kmetovi sagradili, imadu oni sami popravljati, ali u buduće je dužnost zemljevlasnika, graditi kmetovima kuće. Isto tako uvađa se u svim okružjima da se hák od voća odsele uzimlje u iznosu od trećine a ne, kako je u nekim krajevima bilo, i od polovine. Što se tiče haka od žitnica i ostalih plodova ostaje stari običaj svuda na snazi tako, da se u sarajevskom okružju davala trećina a mjestimice i polovina, u banjalučko-bihaćkom i zvorničkom trećina, u travničkom trećina, četvrtina ili petina a u Hercegovini hak je još raznoličniji, jer se ima davati, prema mjestu i običaju, trećina, četvrtina, petina a negdje i polovina.

Kako se iz ovoga vidi, baš u haku, koji je i za agu i za kmeta od najveće važnosti, saferska naredba ne donosi ni reforme, ni jedinstvenosti, nego potkrijepljuje stari običaj. Najvažnija ustanova u čitavoj naredbi je članak 12., jer naređuje, da se ubuduće ugovori o kmetskom odnošaju imadu sastaviti pismeno te u njima tačno označiti dužnost zakupnikova, da se tim u slučaju razmirica ima pouzdana osnova, po kojoj će se prosuđivati. Ugovor ima se napisati u dva egzemplara a potpisuju ga obje stranke: zemljevlasnik i čiftčija i to starješina kmetske kuće. Svaka stranka dobiva po jedan egzemplar. Ovaj kmetski ugovor vrijedi tako dugo, dok je živ onaj zakupnik, koji ju je potpisao ili dok u osobi zakupnika ne nastane promjena.

Važnost ove ustanove sastoji se u tom, što statuirá, da ugovor ne sklapa kmetska zadruka kao juristička osoba, nego starješina kuće kao fizička osoba, jer inače njegovom smrti ugovor ne bi gubio valjanost. I baš ova se ustanova u novije doba u mnogo slučajeva zanemarivala, jer se protiv izrične ustanove, da nakon smrti potpisivača ugovora valja načiniti novi, zakupni ugovor smatrao vječnim te se i nakon smrti kmetove priznalo pravo zakupa njegovim nasljednicima i to ne samo muškim, nego često i protiv stogodišnjeg jurističkog shvaćanja turskog, dapače i ženama. Formulari za agrarne ugovore imali su se po naredbi štampati u Carigradu a ustupati besplatno strankama.

Ustanova, koja zahtijeva, da pismeni ugovor bude temeljem kmetskom odnošaju, nije se baš sa strane kmetova poštivala u onoj mjeri, u kojoj to zahtijeva naredba. Mnogi kmetovi sastavili su doduše sa svojim agama zakupne ugovore, ali daleko više njih je bilo, koji se za ovu ustanovu nisu brinuli te nisu pravili nikakova ugovora, prem su se, strogo uzevši, svoje volje time odricali jedinog neoborivog dokaza za svoje kmetsko pravo.

9. RAMAZANSKI ZAKON

Ramazanski zakon, u komu su posjedovna prava na razne vrsti zemalja do u sitnice određena, poznaje kod prelaza zemalja iz jedne ruke u drugu dvojako pravo: *haka intikal* ili baštinsko pravo, što ga u erazi-miriji ima muško, odnosno žensko dijete iza oca te mu očeva zemlja pripada bez tapije i *haku tapu* ili pravo na tapiju, usljed koga se zemlja, koja je smrću ili inače postala mahlul, plativši *tapui-misl*, može "*tapui-mislile*" kupiti. Ovo je tapijsko pravo u ramazanskom zakonu u glavnom isto kao i u starijim kanunama a pravo prednosti se tu razlikuje na devet stepenova (§ 59). Osobe, kojima pripada pravo na tapiju zovu se *haki tapu ashab* (vlasnici tapijskog prava). Na sedmom mjestu ove stepenice stoji posjednik mulkovnog posjeda na erazi-miriji (zgrada, voćnjaka bašte, itd.) koji u slučaju, te nema pravoužitnika prvih šest stepenova, ima pravo zahtijeva, da mu se *tapui - mislile* proda

zemlja, koja je postala mahlul. Pošto skoro svaki kmet ima na kmetskoj zemlji ili kuću ili šljivik ili drugi mulkovni objekt, što ga je on sagradio ili zasadio, moglo bi se iz ove ustanove izvoditi, da kmet ima pravo prvokupa na mahlul čifluk, dakako ako nema prećih šest stepenova haki-tapu-ashaba. Međutim svi stari kanuni bez iznimke, jedna već citirana fetva i ramazanski zakon smatraju zgrade, drvljad i sl. integralnim dijelom čifluka, vlasnik im nije kmet, makar ih on i posadio, nego aga a kmet ima, u slučaju te se kmetski ugovor dokine, za ove amelioracije samo pravo na odštetu, kao u srednjem vijeku na *amelioramentum*. Ali i da nije tomu tako, bilo bi kmetsko pravo prvokupa, konstruirano na ovoj osnovi, vanredno ograničeno, jer § 159. ramazanskog zakona doslovno veli: "Na muslimanskoj zemlji nema nemuslimanu nikakova prava tapije a na nemuslimanskoj nema musliman prava tapije". Iz toga bi se dakle pravo prvokupa na 7. stepenu moglo izvoditi kmetu samo u onim vrlo rijetkim slučajevima, gdje su kmet i aga iste vjere. I tu je tursko zakonodavstvo priskočilo kmetu u pomoć te mu je zakonom od 7. muharema 1293. (1876) priznalo pravo prvokupa u roku od godine dana u slučaju, da bi se čifluk, bilo svojevoljno, bilo javnom dražbom prodavao.

Ovaj zakon ujedno je zaglavak turskog zakonodavnog rada u agrarnim stvarima prije okupacije i glavna podloga kasnijoj akciji za otkup kmetova. Kako se iz ovog kratkog prikaza razabire, bosanski kmet ne može i ne smije se prisposobiti ni sa onim kmetom, koji je bio, što Nijemac veli, "*leibeigen*", ni sa njemačkim "*Grundholde*". Potonjeg je teretila osim dužnosti podavanja haka i služnosti, ograničeno baštinsko pravo obzirom na osobinu uz dužnost davanja baštinskog udijela a uza to nije bio pred sudom samosvojan, nego ga je morao zastupati gospodar i konačno bio je *glebae adscriptus*, tj. gospodar prodavao ga je zajedno s grudom, uz koju je bio vezan. Kmetstvo, što se označivalo imenom "*Leibeigenschaft*", bilo je kud i kamo još teže, jer je suviše ograničavalo osobnu slobodu, baštinsko i posjedovno pravo, te oduzimlje kmetu svako pravo tužbe protiv gospodara, koji ga je mogao prodavati čak i bez obzira na bračne i rodbinske veze.

Bosanskog kmeta osim dužnosti davanja haka i služnosti, koja postoji samo u nekim kotarevima u nekoj mjeri, nije tištio ni jedan od navedenih tereta i ograničenja a i sama služnost, koja se kao sredovječni relikv mjestimice sačuvala, ublažena je u toliko, što je svuda, gdje ona postoji, visina podavanja znatno snižena.

Bosanski kmet uživa u punoj mjeri sva građanska prava, kao i ostali građani, ne tereti ga ni jedna izvanredna dužnost a u svom odnošaju prema zemlje gospodaru u istinu je tek zakupnik - *mustedžir*-, koji zakupninu plaća u naravi, donekle i radom, a ne u gotovu novcu. Pred zakupnikom ima dapače tu prednost, da je novija praksa, protiv izrične ustanove saferske naredbe, po kojoj kmetski ugovor vrijedi samo za osobu starješine kmetske kuće, koji ga je sklopio, taj ugovor eternizirala, priznavajući mu naslijeđivost na štetu posjednika zemlje, čija zemlja, opterećena ovim teškim teretom, gubi skoro svu prometnu i velik dio ekonomske vrijednosti.

Tako je sa agrarno-zakonodavnim radom otomanskih careva išao i rad na polju popisivanja zemljišta, bez kojeg i najbolji agrarni zakoni ne bi imali praktične vrijednosti. Prvi popis zemljišta vezan je za ime sultana Selima Velikog. Popis se zove imenom *defteri atik* tj. stara gruntovnica. Međutim, neki dokumenti dubrovačkog arhiva ukazuju na to da se sa popisom zemljišta Bosne počelo već za vladavine sultana Mehmeda II. Godine 1475. spominje se lice kome je dato u zadatak da uradi vlasničku kartu Bosne i popis zemljišta. Ovaj rad imao se vjerovatno obaviti na osnovu zakona iz te godine, i to tako da se u popis zemljišta navedu poimenice sela koja pripadaju pojedinom području sa popisom vlasnika zemljišta i kuća.

Ponovni popis Hercegovine proveden je 1515.godine za sultana Selima I. Po tadašnjim zakonima imao se popis svake treće godine revidirati (ažurirati) i dopuniti, a to se redovno i radiilo, po saznanju iz nekih izvještaja pojedinih oblasti. Sulejmanov nasljednik Selim II preuredio je postojeći i uredio je novi popis, poznat u kanunama pod imenom defteri dzedid - nova gruntovnica.

U devetnaestom vijeku unutrašnje protivrječnosti i razvoj kapitalizma u svijetu, prisilili su tursku državu da izvrši reformu agrarne politike putem reforme zakonodavstva i revizije deftera. Osmanlijska država 1858.godine donosi Ramazanski zakonik, 1860. godine o tapijskim ispravama, 1864. godine Zakon i o tapijskim ispravama vakufskog zemljišta i 1874. godine Zakon o slobodnom vlasništvu na nekretninama. Po navedenim zakonima o tapijama, svaki titular prava na nekretninama je morao posjedovati tapiju kao dokaz o vrsti i obimu svog prava.

Tapijski sistem u Bosni i Hercegovini bio je u primjeni do uspostave vlasništva po Gruntovničkom zakonu za Bosnu i Hercegovinu iz 1884. godine.

III EVIDENCIJA NEKRETNINA NASTALIH PREMJerOM ZEMLJIŠTA

1. Austro-ugarski period - Katastarska premjeravanja Bosne i Hercegovine.

Ako izuzmemo 1777, 1782, 1783, 1784. i 1785. godinu, kada su od Austrije poslani pojedinci, uglavnom oficiri, obilazili neke krajeve Bosne s ciljem upoznavanja i skiciranja njenih osnovnih topografskih obilježja, koja su trebala Austriji da posluže za rat protiv Turske, onda se godina 1871. može smatrati kao prva u kojoj je Austrougarska monarhija započela da šalje oficire u Bosnu s ciljem njenog premjeravanja.

Još je 1856. Jozef Ritter fon Šeda (Joseph Ritter von Scheda) započeo izradu jedne opće karte austrijskih carskih zemalja - "General-Karte des Oesterreichischen Kaiserstaates mit einem grossen Theile der angrenzenden Lander" u razmjeri 1:576.000. Ova karta je obuhvatala samo sjeverni dio Bosne od linije Jajce-Vranduk. Godine 1863. nastala je na njejoj osnovi opća karta Centralne Evrope - "General-Karte von Central Europa" u razmjeri 1:576.000, od koje je 20 listova otpadalo na Austro-ugarsku monarhiju. Da bi se ova karta mogla produžiti i prema jugoistoku, tj. i na Bosnu i Hercegovinu, a i da bi se kasnije njenim uvećanjem na razmjeru 1:300.000 dobila nova, detaljnija karta Centralne Evrope, započeo je Vojni Geografski Institut "VGI" u Beču da šalje oficire u Tursku, naročito u Bosnu i Hercegovinu, koje su tada predstavljale kartografski veoma slabo poznate provincije. Glavni njihov zadatak bio je skiciranje i snimanje terena, naročito komunikacija, rijeka i gradova i vođenje što opsežnijih zabilježaka na licu mjesta. Prvi oficir kojeg je VGI poslao bio je šef geodetske grupe VGI, natporučnik Robert fon Šternek (Sterneck). Trebalo je samo da on izvrši neka provizorna posmatranja i da nekim važnijim tačkama u Bosni, Hercegovini, Novom Pazaru i Albaniji odredi astronomski položaj. Šternek je zajedno sa svojim bratom Hajr-nrihom (Heinrich) 11. maja 1871. prešao austrotursku granicu i u Bosanskoj Gradišci stupio na tursko tlo. Odatle je preko Banja Luke, Jajca, Travnika, Sarajeva, Mostara, Stoca i Trebinja došao do Dubrovnika i dalje nastavio put prema istoku. Na teritoriji BiH je odredio 53 astronomske tačke, a mnogim tačkama je pomoću barometra odredio nadmorsku visinu.

* Godine 1872. ponovo je VGI poslao u BiH oficire sa zadatkom da provjere tačnost određivanja astronomskih tačaka iz 1871. i da snime kove. Tako je određena još 31 astronomska tačka, a na preko 800 tačaka određena je apsolutna visina.

Na osnovu ovako dobivene 84 astronomske tačke moglo se izvesti produženje i uvećanje generalne karte Centralne Evrope, pa je tako 1876. izdata karta ove oblasti u 1:300.000, u 12 listova, kao provizorna prerada ovih dijelova iz generalne karte Centralne Evrope.

Nakon okupacije BiH, pružila se Austriji izvanredna prilika da se 1871. i 1872. započeta rekognosciranja i snimanja ponovo poduzmu, sistematski nastave s ciljem stvaranja jedne trigonometrijske mreže I-IV reda, kao osnova za topografski i katastarski premjer BiH, a time i za stvaranje njenih detaljnih topografskih karata i katastarskih planova.

Još prije početka triangulacionih radova u BiH, stajao je VGI na raspolaganju sljedeći triangulacioni materijal, koji se odnosi na pogranična područja BiH:

- baza koja je 1880. bila izmjerena kod Sinja u Dalmaciji i na toj bazi zasnovana i u Dalmaciji izvedena trigonometrijska mreža;
- glavna mreža vojnog katastra izmjerena na sjeveru u nekadašnjoj "Vojnoj granici";
- baza koja je 1878/79. izmjerena kod Dubice na Donjoj Uni sa astronomskom tačkom II reda kod Dubice.

Već 1879. započeto je sa određivanjem trigonometrijskih tačaka I i II reda u sjevernoj Bosni na površini od 1° širinskog i 3° dužinska stepena. Sjeverna Bosna je odabrana zato, da bi se njena trigonometrijska mreže mogla nadovezati na već postojeću s onu stranu granice.

U 1880. bili su nastavljeni trigonometrijski radovi u sjevernoj Bosni i južnoj Hercegovini. U bosanskom rejonu koji se pruža od Une i Save od 45° 45' snimljene su u 1880. pored već u 1879. snimljenih tačaka I i II reda i tačke III i IV reda, a izvršena su i izračunavanja tačaka, jer su podaci bili potrebni još u toku ljeta 1880. za katastarska premjeravanja, koja su obuhvatila najsjevernije dijelove Bosne, do 45°.

Ova trigonometrijska mreže, započeta na sjeveru Bosne i jugu Hercegovine, bila je sjedinjena na glavnoj komunikacionoj liniji kod Zenice.

U Sarajevskom Polju bila je izmjerena jedna pomoćna (kontrolna) baza, koja je poslužila za određivanje trigonometrijskih tačaka na Trebeviću, Orliću i na Igmanu. Ova je mreža priključena na glavnu mrežu Bukovik - Bjelašnica. Jedna krajnja tačka baze nalazila se 1,5 km zapadno od Ilidže. Linija je vodila tik uz cestu između Ilidže i Blažuja, zatim paralelno s tokom Željeznice sve do druge krajnje tačke koja se nalazila u blizini sela Hrasnica. Baza linija je bila postavljena do 01. jula 1882, a zatim je izmjerena i reducirana na horizont. Tako reducirana dužina baze iznosila je 4601, 3449 m sa vjerovatnom greškom od $\pm 0,00106$ m što prestavlja 1:3,820.000 cjelokupne dužine.

U 1883. potpuno je završena trigonometrijska mreža BiH, i što više, u graničnom djelu prema Novom Pazaru prerađena za eventualno daljnje njeno produženje. U svemu je 2.380 tačaka trigonometrijski odedeno, a svakoj tački je određena geografska dužina i širina. Za nanošenje pozicije mreže iskorištene su dimenzije Beselovog (Bessel) elipsoida i Puisantove formule.

Decembra 1879. sastavljena je pri Ministarstvu za opće poslove jedna komisija u koju je ušlo 7 vojno-geografskih stručnjaka i dvorskih savjetnika s ciljem da razmotre mogućnost katastarskog premjeravanja BiH. Komisija je zasjedala i u toku januara 1880. i donijela zaključke od kojih navodimo najvažnije:

1. Trigonometrijska premjeravanja BiH provest će se određivanjem trigonometrijskih tačaka I - IV reda i pod rukovostvom oficira VGI.

2. Grafičko snimanje površine u BiH provest će se mjerničkim stolom u dvostrukoj razmjeri vojnog snimanja tj. u razmjeri 1:12.500, a u odnosu na granice sekcije usvojit će se već u Austriji uvedeni stepenski list karte.
3. Snimanje parcela izvest će se u dvostrukoj razmjeri mjerničkog stola tj. u 1:6.250 i to sa malim mjerničkim stolom.
4. Snimanje ključnih mjesta izvest će se u osmostrukoj razmjeri od vojne, tj. u 1:3.125 u kojoj će se takođe snimati i one parcele koje se zbog svoje male površine neće moći prikazati u razmjeri 1:6.250.
5. Za katastralnu jedinicu uzet je džemat, koji odgovara približno općini, a za površinu dunum (1.000 m^2) i 1 m^2 .
6. Oznake općinskih granica i državno-šumskih kompleksa (Pradien) treba da se unesu u rekognoscijsku skicu, koja će se voditi u razmjeri 1:25.000, a položaj tih oznaka zapisat će se u knjigu protokola snimanja. Uporedo sa pravljenjem ove skice, izvršit će geometri površno snimanje terena i na osnovu te skice i snimanja napraviti će se jedna orohidrografska karta u 1:150.000 sa potpuna tačnim geometrijskim detaljima. Ovo se treba izvesti i zato, jer do tog vremena nije postojala jedna potpuna oro-hidrografska karta BiH.
7. Da bi se mogla naknadno naći neka trigonometrijskim putem određena tačka, trebalo je geografske pozicije svake trigonometrijski određene tačke protokolarno zavesti, a i odrediti njihove položaje pravouglim koordinatama.
8. Vodit će se i protokol parcela sa oznakama vlasnika, općina, vrste kulture i površine.
9. Od strane direkcije za premjer bit će izvedeno snimanje Sarajeva u 1:781,25.
10. Određeno je da se izradi specijalni premjerni elaborat za pogranične krajeve prema Srbiji i Crnoj Gori i da se snimi šira pogranična zona u 1:25.000.
11. U toku posljednjih nekoliko godina ukazala se potreba za jednom kartom šuma. Zato je zaključeno da se sekcije sa detaljno snimljenim šumskim parcelama, glavnim cestama i putevima upotpune i zatim reduciraju na mjerilo 1:50.000 i da se fotolitografski reproduciraju.
12. Zaključeno je da se od 15. februara do kraja aprila 1880. izrade detaljna upustva za premjer i da se u sljedeća dva mjeseca otiskaju i podjele odjeljenjima koja će vršiti premjer. Tako je došlo do: "Instruktion für die Catastral-Vermessung in Bosnien und der Hercegovina", I izdanje, Wien 1880, i II izdanje, Wien 1881. U tim instrukcijama data su na 223 strane i na 58 priloga detaljna upustva o izvođenju premjera. Među zaključcima naročito je značajno uvođenje tzv. stepenskog (gradnog) sistema karte. Ovaj stepenski sistem je primjenjen i na karte 1:75.000 i za katastralna premjeravanja. Za cijelu BiH bilo je potrebno snimiti 748 i 7/16 sekcija u 1:12.500 i 11.975 šesnaestina u 1:6.250. Areal koji je trebalo snimiti imao je površinu od 51.995 km^2 . Katastralna snimanja započela su 15. augusta 1880., a za tu godinu završila se 15. novembra. U tom periodu je bilo snimljeno 2.000 km^2 , odnosno 35 sekcija i 115.963 parcele. Ministarstvo je zimi 1880/ 81. razmotrilo rezultate ove radne periode i zaključilo da su postignuti rezultati zadovoljavajući, a usvojeni sistem rada dobar. U toku ljetnog perioda 1881. (od 15. aprila do 15. novembra) bilo je izmjereno 180 sekcija sa 752.146 parcela, odnosno 12.500 km^2 . Ako ovom broju priključimo izvršena snimanja u 1880. onda vidimo da je za 10 ljetnih mjeseci 1880. i 1881. snimljeno 215 sekcija sa 14.920 km^2 i sa 868.109 parcela, što znači da je premjereno oko 34,5% ukupne teritorije.

Kako je u BiH bilo nemoguće naći prikladne kancelarije u kojima su se preko zime mogla obračunavati snimanja izvršena u toku ljeta, to su se onda ti zimski radovi morali preuzeti u velikim gradovima Hrvatske, Dalmacije i Slovenije. Tako su pojedini odsjeci koji su obavljali zimske radove bili smješteni u Dubrovniku, Karlovcu, Zagrebu, Rijeci, Novoj Gorici i Osijeku. Zimski su se radovi sastojali u iscertavanju sekcija i originala snimanja, u proračunavanju površina parcela, sređivanju protokola snimanja, kopiranju i dr.

U sljedećoj, 1882, rad na terenu započeo je kod svih odjeljenja 30. aprila, a završen je 5. novembra 1882. U tom periodu snimljene su 204,8 sekcije sa 1,050.112 parcele, a to znači gotovo 25 sek-cija sa 297.000 parcela više nego u 1881. Ovim rezultatima treba pribrojati još i snimanje Sarajeva u 16 listova u razmjeri 1:781,25 i 56 većih mjesta u 1:3125.

Na geografsko-kartografskoj izložbi, koja je održana 1882. u Turskoj, ovaj mjernički elaborat nagrađen je počasnom diplomom.

Pored ovih snimanja u razmjeri 1:12.500 i krupnijim, pravljena je za vrijeme snimanja i jedna rekognoscijaska skica u 1:25.000.

Ovi uspjesi u radu za vrijeme od 2,5 godine predstavljali su mogućnost završetka čitavog premjera do 1. augusta 1884. Da bi se ipak smanjili troškovi premjera, odlučeno je da se smanji broj snimanja s tim da se cjelokupan premjer završi do kraja oktobra ili polovine novembra. Zato je izvršena instrukcija 18 oficira i 40 pristava.

Terenski radovi u 1883. započeli su između 20. i 25. aprila. Radilo se na području zapadne Bosne. Naročito je trebalo snimiti sekcije zapadno od Varcar-Vakufa, jer su te sekcije bile nužne za popunjavanje VII lista generalne karte u 1:150.000. Rad se obavljao tako, da je IV odjel radio južno od Banja Luke i Prijedora, II odjel u dolini Vrbasa, a I odjel izveo je detaljnu parcelaciju visokog sredogorja kod Travnika; III odjel u Hercegovini izmjerio je vododjelnicu obiju oblasti. Kako su u početku ovih radova Livanjsko Polje, Buško Blato i Duvanjsko Polje bili još pod vodom, a na visokim planinama bilo je još snijega, to se snimanje vršilo samo tamo gdje je to teren dopuštao.

Za vrijeme radne periode u 1883. dobiveno je 186,7 sekcija sa 744.703 parcela. Ovim rezultatima treba pribrojati još i snimanje Travnika kao i 35 gradskih naselja u 1:3.125. Plan Sarajeva bio je u toku zime iscertan i reproduciran u razmjeri 1:3.125 te fotolitografski umnoženo. Na osnovu katastralnih snimanja i terenskih skica geometara, izvedenih u razmjeri 1:25.000, izrađena je i pregledna karta BiH. U periodu 1881-1884. ta je karta redigovana od direkcije za premjer i od VGI izdana 1884/85. kao provizorno pomagalo u 19 listova u razmjeri 1:150.000.

U ljetnom periodu 1884. započeti su terenski radovi između 20. i 25. aprila. Još je ostalo da se premjeri rejon jugoistočno od Bihaća, Kulen Vakufa, Petrovca i Ključa, te u istočnom djelu BiH reon Vareša, Kladnja, Vlasenice, Rogatice, Foče i Čajniča. Zapadne reone trebalo je snimiti III i instrukc-ioni odjel, a istočne I, II, IV i VI, koji je trebalo još da izvede i granični priključak na Srbiju i Sandžak. U cijelosti je u toku 1884. premjereno 142 sekcije i 7/16 sa 717.065 parcela i time su radovi na katastralnom premjeravanju BiH bili završeni.

Kada se rezultatima rada na premjeravanju BiH u toku 1884. pribroje rezultati rada ranijih godina, onda se vidi da je za vrijeme od 1880. do 1884. bilo izvedeno sljedeće:

1. Premjereno je 748 sekcija i 7/16 u razmjeri 1:12.500.
2. Detaljno je snimljeno 11.975 šesnaestina u razmjeri 1:6.250, koje zajedno obuhvataju prostor od 51.995 km².
3. Snimljeno je 3.128 katastralnih općina sa 3,379.987 parcela i 622 "pradiuma" (veliki državni šumski kompleksi).

4. Snimanje grada Sarajeva u 1:781,25 kao i niza većih mjesta u 1:3.125.
5. Izrada i publiciranje "Generalne karte BiH" u 19 listova u razmjeri 1:150.000 u 4 boje.
6. Snimanje granične zone prema Sandžaku i Srbiji i Crnoj Gori u 1:25.000.
7. Izrađena je pregledna karta političko administrativne podjele BiH u 1:150.000.
8. Izrađena je karta šuma BiH u 1:50.000.

Poslije zimskih radova koji su 1884/85. obuhvatali iscertavanje sekcija snimljenih u toku ljeta 1884 njihovo kopiranje i sređivanje knjiga snimanja, zajedno sa rečunanjem površina parcela, bili su do kraja maja 1885. potpuno završeni i tim datumom je i zaključeno katastralno premjeravanje Bosne i Hercegovine.

2. Zemljišna knjiga

U pripremi katastarskog premjera i uspostave katastra zemljišta Bosne i Hercegovine Austrougarska je izdala niz naredbi i uputstava, kao što su: Naredba od 4.07.1880. u vezi sa prevodom postojećih turskih gruntovnih knjiga i njihovo dalje vođenje; Zakon o uvođenju novih posjedovnih listova za nekretnine, slobodnog posjeda, zvanog "emalik"; Upute o uređivanju granične linije Hercegovine prema Crnoj Gori; šematizacija nove političke podjele BiH - jula 1880.; Pregledni listovi za katastarsko snimanje BiH; Naredba u vezi sa imovinom izbjeglica koje se još nisu vratili u zemlju; Propis o uvođenju katastarskog poreza; Dopunska objašnjenja u vezi sa utvrđivanjem katastra; Predračun troškova za uvođenje katastra zemljišta; Propis o stvaranju katastra zemljišta; Operati katastarskih opština i drugi.

Prva potpuna evidencija vlasništva u Bosni i Hercegovini uspostavljena je na osnovu premjera koji je izvršila Austrougarska u periodu od 1880. do 1884. godine.

Kakav značaj evidencija nekretnina i vlasništvo istih ima ukazuje sama činjenica da je Austrougarskoj jedna od prvih mjera na tlu Bosne i Hercegovine, bila je uspostava katastra zemljišta i zemljišne knjige. Austrougarska je 13. septembra 1884. godine, nakon provedenog premjera radi uređenja vlasničkih odnosa, donijela Gruntovnički zakon za Bosnu i Hercegovinu, Naputak za provođenje Gruntovničkog zakona, Naputak za vođenje gruntovnice u Bosni i Hercegovini i Naredbu u pogledu ustrojstva i djelokruga gruntovničkih povjerenstava i uredojenje kod istih.

Austrijsko-njemački tip zemljišne knjige zasniva se na opštem katastarskom premjeru zemljišta.

Gruntovničkim zakonom za Bosnu i Hercegovinu Austrija je zadržala upisana prava po turskim zakonima pa tako u paragrafu 1. tog Zakona utvrđuje:

"Pravna narav u gruntovnici upisanih nekretnina i na istima nalazećih zdanja, stabala i građevina kao i valjanosti pravnih poslova odnosećih se na iste prosuđuje se po ustanovama zakona od 7. Ramazana 1274/1858.

Naročito vrijedi i na dalje u smislu tog zakona i zakona od 17. Muharema 1284. (1868). Postojeći nasljedni red u pogledu mirijskih nekretnina, pravo na iskup (pravo na otkup i zakonito pravo na prekup) u koji se broji i paragraf 3. Zakona od 7. Muharema 1293. (1877.) godine i navedeno pravo na prekup. Kao i pravo na pripadaj, a dalje i pravo na prekup kod mulk-nekretnina (šifra)."

Uvođenjem zemljišne knjige prihvaćeno je načelo konstitutivnosti upisa temeljem pravnog posla. Uz postojanje isprave tek upisom u zemljišnu knjigu, po načelu upisa, neko se pravo, koje je predmet upisa, moglo steći, prenijeti, ograničiti ili ukinuti, odnosno pravo ne postoji sve dok nije upisano u zemljišne knjige.

Vlada u Beču zacijelo je kao uzor imala stare češko-moravske "zemske dasky", koja je već potkraj XVIII stoljeće uvela djelomice u neke svoje "nasljedne zemlje", kako se to vidi iz Patenta o "zemskim daskyma" (die Landtafel), od 24. travnja 1794.

Gruntovni red bio je jedinstveni zbirnik gruntovnog prava za BiH i pravna osnova za sve kasnije gruntovne propise, a na snazi je bio do 1931. godine. Ozakonjeno je načelo konstitutivnosti upisa, jer od tada vrijedi pravilo da se stvarna prava nad nekretninama mogu temeljem pravnog posla steći, izmijeniti ili ukinuti jedino i samo upisom u gruntovnicu. Upis je smatran kao način sticanja (modus acquirendi) za stvarna prava na nekretninama, a posebno za hipotekarno pravo. Gruntovni red legalizira načelo prvenstva upisa, jer je, prema načelu priori tempore prior jure, uklanjao konkurenciju više pravnih poslova o stjecanju određenog stvarnog prava na istim nekretninama. Uvedeno je i načelo javnosti te pouzdanje u istinitost upisa. Valja naglasiti da je Gruntovni red unio u dotadašnji sustav zemljišnika elemente pravne sigurnosti, što je bilo prijeko potrebno za razvitak privatnovlasničkog poretka.

Za prosudbu svrhe zemljišnih knjiga glede prometa nekretninama te prava koja su predmet upisa u zemljišne knjige, valja istaknuti načela zemljišne knjige. Prema **načelu stvarnosti**, predmet su zemljišnih knjiga nekretnine i prava za koja je određeno da mogu biti predmetom upisa. Prema **načelu gruntovnice**, iz zemljišnih knjiga mora biti vidljivo pravo stanje, i to ne samo u odnosu na pravo vlasništva već i u odnosu na ostala stvarna prava koja su predmetom upisa. **Načelo prednosti** sastoji se u tome da se iz zemljišne knjige može brzo i lako saznati cjelovito stanje odnosnih nekretnina. Pri donošenju rješenja o prijedlogu za upis u zemljišnu knjigu, prema **načelu legaliteta**, ispitat će se zakonitost ovih elemenata, koji čine temelj upisa, te dopustiti upis samo onda ako su ispunjeni svi uvjeti. **Načelo privole** sastoji se u tome da se upis u zemljišnu knjigu ne mogu dopustiti bez zahtjerva ili prijedloga stranaka, odnosno nadležnih tijela. **Načelo specijaliteta** određuje da svaki upis u zemljišnu knjigu mora biti što preciznije određen. Zemljišna knjiga mora biti **javna, potpuna i istinita**, pa je tako ustrojena da svako u nju može imati uvida i tako saznati odnose koji su upisani glede nekretnina i prava koja su predmet upisa. To je **načelo javnosti i povjerenja** u zemljišnu knjigu, pa se niko ne može pozvati da mu nisu bile poznate okolnosti, koje su bile vidljive iz stanja zemljišne knjige. **Načelo prvenstva** određuje da se prvenstveni red upisa određuje prema trenutku kada je prijedlog za neki upis stigao zemljišnoknjižnom sudu. Za prvenstveni red upisa mjerodavan je ne samo sat kad je prijedlog za upis stigao, nego i minuta stignuća.

Navedena načela jamče da zemljišna knjiga pruža dovoljno jamstvo za normalan i pravilan promet nekretninama. Zemljišna knjiga isključuje mogućnost međusobnog izigravanja ugovorenih strana. Za ugovorenu stranu, koja se pouzda u stanje upisano u zemljišnu knjigu, a ne može se dokazati suprotno, ne može nastati šteta.

Predmet upisa u zemljišnu knjigu jesu **pravo vlasništva, pravo zalogu, pravo zemljišnih i osobnih služnosti, stvarni tereti, zatim pravo otkupa i prekupa**, te pravo **porabe** (naime i zakupa). Pravo vlasništva na nekretnini, daje ovlaštenje vlasniku nekretnine da je može uživati po svojoj volji, njome raspolagati i drugog od toga isključiti, ako, razumije se, ne vrijeđa neka prava drugih osoba.

U načinu regulisanja pravnih odnosa ogleda se društveni razvoj i poredak, pa je zemljišna knjiga povijesni dokumenat iz kojega se može isčitati većina društvenih odnosa jednog vremena. Upravo su društveni odnosi odredili i uredili pravne odnose na nekretninama. Kada isčitavamo sadašnje zemljišnoknjižno stanje, možemo ga tumačiti jezično i logično, no kada isčitavamo ono što je bilo, onda moramo primjeniti i element povjesti, te promatrajući upisano pravo kroz povijesni trenutak, dakako i kroz cilj samog

upisa, odnosno prava. Upisi u zemljišnoj knjizi jednoznačni su, s obzirom na vrstu (uknjižba, predbilježba i dr.), međutim to nisu u odnosu na sam sadržaj upisa i dosega prava. Zemljišna knjiga je preživjela puno društvenih promjena.

Novi instituti općenarodne imovine i društvenog vlasništva uredili su i nove odnose na nekretninama. Osnovi propisa o pribavljanju građevinskog zemljiša, kredita i drugog za izgradnju stambenih zgrada sadržani su u **Uredbi o izgradnji stambenih zgrada radnika i službenika** (Sl. l. FNRJ, br. 22/51), a razrađeni su u **Upustvu za izvršenje Uredbe o izgradnji stambenih zgrada radnika i službenika** (Sl. l. FNRJ, br. 36/51), **Zakonu o prometu zemljišta i zgrada** (Sl. l. FNRJ, br. 19/54). Prodaja stambenih zgrada iz općenarodne imovine uređena je **Uredbom o prodavanju stambenih zgrada iz općenarodne imovine** (Sl. l. FNRJ, br. 17/53 i 51/53), **Uredbom o upravljanju stambenim zgradama** (Sl. l. FNRJ, br. 29/54). Ove odnose djelomice regulira i **Zakon o eksproprijaciji** (Sl. l. FNRJ, br. 12/57). Pravo korištenja upisivalo se na način propisan **Uputstvom o načinu upisivanja u zemljišnim knjigama prava vlasništva na zgradama izgrađenim na zemljištu općenarodne imovine** (Sl. l. FNRJ, br. 44/51 i 29/54).

Osnovni oblici vlasništva tog vremena jesu društveno i privatno vlasništvo. U društvenom su vlasništvu nekretnine koje pripadaju društvenoj zajednici, pa se ta imovina naziva općenarodnom. Do donošenja **Ustavnog zakona o osnovama društvenog i političkog uređenja FNRJ i o savezним organima vlasti** (Sl. l. FNRJ, br. 3/53), Ustav i zakonski propisi upotrijebili su termin "općenarodna imovina", a poslije donošenja **Ustavnog zakona** upotrebljava se termin "društvena i vlasništvo".

Stjecanje prava vlasništva posebnim dijelovima zgrada (stanovima i poslovnim postrojkima), koje je bilo onemogućeno zakonima o zemljišnim knjigama iz 1930, i **Ukazom o važnosti pravnih pravila o nedopustivosti prava vlasništva na fizičkim dijelovima zgrada iz Zakona o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga** (Sl. l. FNRJ, br. 3/47 i 18/49), ponovo uvodi **Zakon o prometu zemljišta i zgrada** (Sl. l. FNRJ, br. 26/54), s tim da će odnosi glede prometa fizičkim dijelovima zgrada biti regularni posebnim zakonom. To je **Zakon o vlasništvu na dijelom zgrada** (Sl. l. FNRJ, br. 16/58).

Dana 26. 12. 1958. usvojen je, i odmah je stupio na snagu, **Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta** (Sl. l. FNRJ, br. 52/58).

U poslijeratnom periodu institut zemljišne knjige je marginaliziran, smatran nepotrebnim u sistemu društvenog vlasništva, međutim kada su se odnosi na nekretninama, osim putem društvenog vlasništva, počeli pojavljivati i putem instituta prava korištenja, prava upravljanja, prava hipoteke, uvidjelo se da sa marginalizacijom pretjeralo, jer su stvarna prava na nekretninama životna, pa se sve više počelo priznavati stvarno stanje. Zamrlj institut zemljišne knjige polako ulazi u pore društva. Početak renesanse započeo je na savjetovanju građanskih i građanskoprivrednih odjeljenja sudova, održanom dana 28. i 29. 5. 1986. u Beogradu, gdje je usvojen zaključak da graditelj građevinskog objekta izgrađenog bez odobrenja za građenje do legalizacije ili rušenja tog objekta na osnovu odluke nadležnog organa, uživa sudsku zaštitu koja pripada vlasniku, ako zakonom nije drukčije određeno. To uz obrazloženje da građevinski objekat izgrađen bez odobrenja za građenje od izgradnje do uklanjanja bez naknade, koje može uslijediti i poslije više desetljeća, ima upotrebnu vrijednost. Zato je takav objekat predmet prava vlasništva. Kada se ne bi tretirao kao predmet prava vlasništva, graditelj takvog objekta bio bi lišen građanskopravne zaštite.

Ovim je u glavnim crtama opisana zemljišna knjiga nekada, kako bi se mogla predočiti slika o vremenskim razdobljima kroz koja je zemljišna knjiga djelovala i odnosima koje je regulirala.

3. Nova jedinstvena evidencija nepokretnosti i prava na njima

Vramenske periode karakterisali su i agrarni odnosi, a sa ovim i pokušaji da se zakonodavno urede prava posjedovanja i vlasništva.

Period dominacije Rima, a kasnije i otomanskog carstva karakteriše osvajanja, razvlašćenja domicilnog stanovništva i raspodjela osvojenih teritorija zaslužnim vojskovođama. Novi gospodari su dodjeljeno zemljište davali pod određenim uslovima pokorenim narorima uz uslove plaćanja za korišćenje.

Prvobitne evidencije zemljišta zasnivale su se na vlasništvu, a kasnije, pod uticajem promjenjenih vlasničkih odnosa, i evidencije posjeda.

Rimsko pravo poznaje instituciju posjeda. Ovaj je preuzet i u gotovo sva evropska zakonodavstva. Iz tog instituta i instituta vlasništva nastale su dvije paralelne evidencije: Evidencija kao katastar zemljišta, koja evidentira zatečeno stanje i Zemljišna knjiga, koja evidentira vlasništvo. Nastanak odojenih evidencija vezan je za postojanje feudalnih odnosa i neriješenih agrarnih pitanja. U Otomanskom carstvu vode se defteri, evidencija vlasništva, zasnovanog na ispravi "tapija". Sistem tapije u Bosni i Hercegovini egzistira od preuzimanja uprave nad Bosnom i Hercegovinom od strane Austrougarske.

Prvi korak u sređivanju agrarnih pitanja od strane Austrougarske je uspostavlja evidencije posjeda, a potom evidencija vlasništva. Prije donošenja Zakona o zemljišnim knjigama Austrougarska 12. oktobra 1881. godine donosi i zakon pod nazivom "Rudarnički red za Bosnu i Hercegovinu", kojim uređuje odnose vlasništva i korišćenja rudnog bogatstva Bosne i Hercegovine.

Austrougarska uređujući vlasništvo i evidenciju vlasništva naslanja se na otomanska zakonodavstva, u prvom redu na Gruntovnički zakon od 7. Ramazana 1274. (1858), Zakon od 7. Muharema 1284. (1868) i druge propise kojima je uređivano vlasništvo u Bosni i Hercegovini. Kraljevina Jugoslavija donosi Zakon o zemljišnim knjigama i Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravanju zemljišnih knjiga. Zakoni predstavljaju modifikaciju Austrougarskog zakonodavstva iz ove oblasti.

Pored ova dva zakona, u periodu između dva svjetska rata, u cilju održavanja, i daljeg rada u oblasti katastra zemljišta, donesen je niz propisa kao što su Zakon o premjeru i katastru zemljišta, Pravilnici za premjer i održavanje premjera i katastra zemljišta, katastarskom klasiranju i obračunu katastarskog prihoda, te propisi o osnovnim radovima.

Tokom Drugog svjetskog rata uništena je dokumentacija katasra zemljišta i zemljišne knjiga za područje 24 od ukupno 77 katastarskih srezova (Bosanska Krupa, Bosanska Gradiška, Bosanski Petrovac, Bosansko Grahovo, Drvar, Glamoč, Ključ, Grude-dio, Kotor Varoš, Jajce, Mrkonjić Grad, Šipovo, Sanski Most, Prijedor-dio, Skender Vakuf, Žepče, Zavidovići, Vitez-dio, Novi Travnik-dio, Sokolac-dio, Han Pjesak-dio, Rogatica, Goražde, Čajniče, Foča, Kalinovik-dio, Ljubinje, Trebinje-dio, Nevesinje-dio, Gacko-dio, Posušje, Prozor i Jablanica-dio).

Poslije rata javna vlast uređuje, između ostalog i vlasničke odnose koji su nastali ratom i kao posljedica rata. Smatrajući nekretnine bogastvom društva donosi niz propisa kojima uređuje agrarne odnose, preraspodjelu nekretnina, ograničenje u pogledu nekretnina i s tim u vezi evidenciju prava na nekretninama. Donosi propis o sudskom polaganju isprava u svrhu sticanja stvarnih prava na nekretninama onih područja za koje su uništene

evidencije, Zakon o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. aprila 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije, te brojne propise iz imovinskih odnosa. Da bi se mogli provoditi zakoni iz domena nekretnina, aktualizira se status evidencija o nekretninama, a posebno evidencije katastra zemljišta. Uređeno je pitanje reambulacije Austrougarskog katastra i uspostava popisnog katastra za područja na kojima je katastar uništen.

Rad na uređenju evidencija nekretnina nije obuhvatio i rad na ažuriranju ili reviziji zemljišnih knjiga.

Bosna i Hercegovina u nastojanju da na savremen način uredi evidencije nekretnina, od 1953. godine radi na premjeru teritorija i na osnovu istog uspostavlja katastar zemljišta. Međutim, savremeni katastar zemljišta ne znači da je urađena savremena evidencija nekretnina. Stoga već od 1968. godine se razmišlja kako urediti i izgraditi evidenciju primjerenu vremenu i tehničkim mogućnostima. Slijedeći inicijative koje je donijela Ekonomska komisija Ujedinjenih Nacija 1970. i 1973. godine, a odnose se na principe i mogućnosti uspostavljanja savremenog katastra nekretnina, pristupa se aktivno ovoj problematici. I upravo na tim osnovama definišu se uslovi kojima treba da odgovori novi katastar nekretnina. Naime od fiskalnog katastra zemljišta, kao prevaziđene evidencije nekretnina treba raditi na uspostavi takozvanog "polivalentnog katastra" i definisati ga kao pravni, fiskalni i tehnički katastar, prilagođen uvjetima koji proizilaze iz socijalnih, zakonskih, administrativnih i drugih karakteristika zemlje.

Na tim osnovama, a nakon dvanaestogodišnjeg rada, niza savjetovanja, definisan je katastar nekretnina Bosne i Hercegovine, kao jedinstvena evidencija (katastar zemljišta, objekata, zgrada, stanova, poslovnih prostora i prava) uređen Zakonom o premjeru i katastru nekretnina 1984. godine.

Naslov Zakona o premjeru i katastru nekretnina, prije svega, ukazuje na sadržaj njegovih odredaba. Iz njega je vidljivo da odredbe ovog zakona regulišu premjer, uspostavu i održavanje katastra nekretnina. Zakon je podjeljen u devet poglavlja.

U prvom poglavlju obuhvaćene su osnovna načela i osnovni pojmovi Zakona. Od osnovnih načela ovo poglavlje sadrži načelo jedinstvene evidencije, javnosti, zakonitosti, obaveznosti upisa, pouzdanosti i opredjeljenje za upis po službenoj dužnosti. Osnovne odredbe sadrže i pojam katastra nekretnina. Katastar nekretnina je zbirna dokumentacija podataka o katastru zemljišta, zgrada i drugih objekata, sa evidentiranim pravima na nekretninama. Služi za privredne, naučne, statističke potrebe, dokazivanje prava na nekretninama, prostorno i urbanističko planiranje, izradu drugih evidencija o zemljištu i objektima, utvrđivanje katastarskog prihoda i drugim potrebama, a predstavlja i osnovu za izradu posebnih katastara, kao što su katastar komunalnih uređaja, šuma, voda, saobraćaja i sl.

Poglavlje o premjeru sadrži odredbe o pojmu, uslovima, načinu i svrsi vršenja premjera.

Poglavlje o osnivanju katastra nekretnina sadrži odredbe koje se odnose na sardžinu katastra nekretnina i njegovu uspostavu.

Katastar nekretnina, koji se izrađuje na osnovu izvršenog premjera, katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta, kao i utvrđivanja prava na nekretninama, sadrži: podatke o katastarskim parcelama, objektima koji se nalaze na parcelama u pogledu njihovog položaja, oblika, načina iskorišćavanja, katastarske i bonitetne klase i katastarski prihod za zemljište pod kulturom, podatke o zgradama i pravima na nekretninama kao i titularima tih prava.

- Uspostava katastra nekretnina obuhvata:
 - utvrđivanje katastarskih teritorijalnih jedinica,
 - katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta,

- izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama
- i
- izradu katastra nekretnina.

U četvrtom poglavlju koje se odnosi na upis prava na nekretninama sadržane su odredbe o:

- pravima kao predmetu upisa ovih prava, njihovih subjekata i objekata,
- vrstama upisa (uknjižba, predbilježba i zabilježba), uz posebno propisivanje zabilježbe prvenstvenog reda, zabilježbe spora i tužbe za brisanje,
- prvenstvenom redu upisa,
- postupku upisa uz posebno propisivanje brisanja starih hipotekarnih potraživanja.

Peto poglavlje se odnosi na održavanje i obnovu premjera i katastra nekretnina, a šesto o premjeravanju za posebne potrebe, sedmo sadrži odredbe o nadzoru, osmo kaznene odredbe, dok deveto poglavlje sadrži prelazne i završne odredbe.

Materija koju reguliše Zakon o premjeru i katastru nekretnina veoma je složena. Radi njegovog pravilnog shvatanja potrebno je bilo rasvijetliti je iz pravnog, geodetskog pa i kibernetičkog ugla. Pomoću snopa svjetlosti istine koji je na ovu materiju upućen iz istorijskog ugla, dokazano je da su i Turska i Austrougarska uspjele uspostaviti svojim propisima utvrđene sisteme evidencija, ali da već uspostavljene evidencije nisu uspješno održane u stanju ažurnosti. Istorija je, dakle sačuvala istinu koja se mora imati u vidu kod primjene Zakona o premjeru i katastru nekretnina. Ova istina ogleda se u sljedećem: daleko je lakše uspostaviti evidenciju nekretnina i prava na nekretninama, nego joj obezbijediti trajnu ažurnost koja bi se ogledala u punom skladu između fizičkog i evidentiranog stanja. Prilikom donošenja ovog zakona, nastojalo se iskoristiti stogodišnje iskustvo primjene zemljišne knjige austrijsko-njemačkog tipa. Preuzeta su sva kvalitetna rješenja ovog tipa 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 i nepraktičnosti zemljišne knjige. Radi osavremenjavanja i prilagođavanja evidencije nekretnina i prava nad nekretninama našem prostoru i novom vremenu, uvedeni su neki, za dosadašnje zemljišno-knjižno pravo, novi principi. U duhu novog vremena je i činjenica da će katastar nekretnina, za razliku od zemljišne knjige, predstavljati kompjuterizovanu evidenciju nekretnina i prava na nekretninama.

Iz osnovnih načela vidljivo je da Zakon o premjeru i katastru nekretnina ne uređuje materiju na nov način, već slijedi ranije propise, uvodi nov način vođenja i održavanja, da je zasnovan na savremenim konceptima evidencija evropskih zemalja, prilagođen uslovima i potrebama Bosne i Hercegovine, uz poštivanje evropskih standarda.

IV - Stanje katastra zemljišta u zemljama Evrope

Najjasniju sliku stanja katastra zemljišta u Evropi dala je Komisija za katastar i uređenje zemljišta - Međunarodne federacije geometara. Spomenuta komisija je provela jednu detaljnu analizu o katastru zemljišta i njemu bliskih zemljišnih evidencija u zemljama članicama Federacije. U tu svrhu bio je svakoj zemlji poslan jedan upitnik od 28 pitanja koja su se, uglavnom, odnosila: na vrijeme i svrhu uspostavljanja, karakteristike izvršenog premjera, na oblik i mjerila katastarskih planova, na ostale dijelove dokumentacije, klasiranje zemljišta, održavanje premjera i ostale dokumentacije, te na neka organizaciona pitanja službe.

Analiza je pokazala da je u svim evropskim zemljama koje imaju katastar zemljišta osnovni razlog njegovog uspostavljanja, pa prema tome, i njegova prvobitna uloga bio fiskalni motiv. Tokom dužeg vremena ova se je uloga postepeno mijenjala i tendirala u pravcu zadovoljavanja i drugih, a osobito pravnih potreba. U tom pravcu ima stanovitih razlika, pa bi se, s obzirom na te razlike, mogle dati sljedeće karakteristike o katastru zemljišta u pojedinoj evropskoj zemlji:

1.- Francuska je uspostavila katastar zemljišta u vremenu od 1807. do 1852. godine, kao izrazito fiskalni instrument, iako bi se iz Napoleonove izjave: "... planovi treba da bude tačni i dosta pogodni da služe za osiguranje granica vlasništva i uklanjanju parnica o njima", moglo zaključiti da je trebao služiti i reguliranju prava vlasništva na zemljištu.

Pošto su Belgija, Luksemburg, Holandija i Danska bile, u početku XIX stoljeća, sastavni dio tadašnje Francuske imperije, to je katastar zemljišta u ovim zemljama započeo i izrađen na isti način i prema istim principima kao i u Francuskoj i to u vremenu od 1808. do 1843. godine.

2.- Drugi vid evropskog parcelarnog katastra zemljišta predstavlja katastar u Njemačkoj, Austriji i zemljama koje su nekad bile u sastavu ovih država.

U Njemačkim zemljama je katastar uspostavljen u razdoblju od 1818. do 1900. godine. Naime, današnja Njemačka nekad je bila podijeljena na veći broj samostalnih država, kao što su bile Bavarska, Pruska, Baden, Hessen i druge, pa je svaka od njih osnivala katastar zemljišta za svoje područje. Zbog toga i danas postoji osjetna razlika u katastarskoj dokumentaciji između spomenutih zemalja. Jedan dio bivših država koje su ležale uz granicu Francuske imaju katastar sličan onom u Francuskoj, dok je drugi dio imao neka vlastita rješenja.

U većini ondašnjih njemačkih država prvobitna svrha katastra zemljišta bila je fiskalna, osim u Baden-u koja je, po uzoru na Švicarsku; imala pravni karakter. Danas u Njemačkoj katastar zemljišta ne služi oporezivanju zemljišta, ali pruža potrebne podatke nadležnoj ustanovi za tu svrhu.

3.- Katastar zemljišta u Austriji i u zemljama koje su nekad bile u sastavu bivše Austrougarske, a to su dijelovi bivše Jugoslavije, Poljske, Rumunije i Italije te Čehoslovačke i Mađarska, uspostavljen je u vremenu od 1818. do 1911. godine: Izrađen je na osnovu grafičkog premjera, oslonjenog na triangulacionu mrežu koja je bila izračunata u nekoliko koordinatnih sustava.

Sistem austrijskog katastra zemljišta još i danas egzistira, jer su ga prihvatile, nakon 1918. godine, sve države u kojima je on zatečen. Većina naprijed spomenutih država je vlastitim propisima dogradila ovaj sistem prema svojim potrebama, ali ga u velikom procentu, još i danas koriste.

4.- Daljnju varijantu evropskog parcelarnog katastra predstavlja katastar zemljišta u Švajcarskoj. Ovaj vid katastra ima posebno obilježje po tome, što on predstavlja pravni katastar zemljišta.

Švajcarska je, kao i niz drugih evropskih zemalja, uspostavila parcelarni katastar u prvoj polovici XIX stoljeća i to prema francuskom modelu.

Najznačajniju prekretnicu, u odnosu na sistem katastra zemljišta predstavlja odredba u Građanskom zakoniku Švajcarske /Code civil/ iz 1912. godine o tom da se u Švajcarskoj ima uvesti "dokazni registar nekretnina oslonjen na zvanični premjer"/les registres foncieres probatoires/. Nakon ove odredbe, provedena je analiza stanja i utvrđeno da se tek za 12% površine može koristiti postojeći premjer za uvođenje pravnog katastra zemljišta. Zbog toga je odlučeno da se izvrši premjer, preostalog područja i do 1972. godine osnuje pravni katastar nekretnina za cijelu zemlju.

Katastar nekretnina u Švajcarskoj je, dakle, pravni katastar i on je definiran kao "pravno stanje nekretnina" na kojem se zasniva zaštita i promet nekretnina. Član 668. Švicarskog građanskog zakonika doslovno propisuje: "granice nekretnina su određene katastarskim planom i biljegama postavljenim na parceli, a u slučaju neslaganja između plana i biljege na terenu, uzima se da su tačne granice sa plana".

5.- U Engleskoj i u nordijskim zemljama, čiji je stvarni reprezentant Švedska, institucija katastra zemljišta odudara, po svom načinu uspostavljanja, organizaciji i tehničkim svojstvima, od evropskog sistema. Tu se, ustvari radi o tradicionalnom engleskom sistemu iz kojeg su se razvili Thorrens-ov i američko-kanadski sistem registracije zemljišta, a u nešto modificiranom obliku primila ga je i Švedska, u čijem su sastavu bile Norveška i Finska.

Švedska je, vjerojatno prema engleskom uzoru, osnovala svoj katastar još krajem XVI stoljeća. On se nije mnogo izmijenio sve do najnovijeg doba. Dokumentacija katastra sastoji se od plana na kojem je prikazano ukupno zemljište, zatim od dokumenta na osnovu kojeg je nastalo vlasništvo, i konačno, od registra vlasništva u kojem je označen broj vlasništva, njegova ukupna površina, način i datum njegovog nastanka te dokument o tom nastanku /npr. dokument proizišao iz postupka provedbe komasacije/. Iz ovog se vidi da u katastru zemljišta nema evidencije o pojedinačnim parcelama unutar jednog vlasništva, već samo o ukupnom vlasništvu.

V - Registracija prava na nekretninama u zemljama Evrope

Povijesna je činjenica da su u Evropi, a ponegdje i u ostalom svijetu, već dugo bili poznati posebni registri koji su omogućavali publiciranje transfera vlasništva ili osiguravali stvarna prava na nekretninama njihovim sticaocima. Pojavom parcelarnog katastra zemljišta, razvili su se ovi registri u specifičnu vrstu registara kojim je bila osnovna uloga da registruju vlasništvo i ostala stvarna prava na nekretninama i da, na taj način, učine javnom postojeću pravnu situaciju na nekretninama. U ovim registrima je nekretnina uvijek bila identificirana uz pomoć podataka o njoj utvrđenih u katastru zemljišta i, od tamo, preuzetih u izvornom obliku. Iz gornjeg slijedi uska veza između institucije katastra zemljišta i pravnih registara.

Sistem regulacije prava na nekretninama, a prema teme i njegova organizaciona forma, bio je različit u pojedinoj zemlji, što je ovisilo o pravnom sistemu, tradiciji i stupnju razvijenosti dotične zemlje. Zbog toga se u Evropi jasno razlikuju dva sistema ove evidencije, zavisno od tog da li se radi o području na kojem preovladavaju zasade bivšeg germanskog ili romanskog pravnog sistema.

U Njemačkim zemljama, zatim u zemljama bivše Austrougarske monarhije te u Švajcarskoj, razvio se je sistem zemljišnih knjiga. Radi se, u stvari, o pravnoj evidenciji, uspostavljenoj usporedo sa katastrom zemljišta, kojoj je svrha da vodi pregled o nekretninama i o pravima na njima. Tako su nastale dvije međusobno usko povezane evidencije koje se djelimično i preklapaju, jer i jedna i druga vode iste podatke o nekretninama, utvrđene premjerom zemljišta, ali se razilaze u prikazu nekih drugih podataka.

Unutrašnja organizacija zemljišne knjige dosta je jednostavna, jer se svodi na postojanje samo jednog registra /glavna knjiga/ u kojoj se vodi pregled nekretnina, po pravnim cjelinama /zemljišno-knjižnim tijelima/, te vlasnička i druga stvarna prava na tim

cijelinama. Nadalje, zemljišna knjiga vodi i neke činjenice koje se odnose na osobu vlasnika ili na nekretninu, a značajne su i za treće osobe.

U Njemačkoj, Austriji, Čehoslovačkoj, Mađarskoj, kao i u dijelovima Poljske, bivše Jugoslavije i Italije koji su bili u sastavu bivše Austrougarske monarhije, zemljišna knjiga je uspostavljena u drugoj polovini XIX stoljeća, tj. odmah nakon izvršenog katastarskog premjera zemljišta.

Zemljišna knjiga u Švicarskoj je, po svojoj koncepciji i načelima, slična onoj u ostalim zemljama srednje Evrope. To je također jedna knjiga /"Grundbush", "le grand livre"/ u kojoj je, za nekretnine koje čine jednu pravnu cjelinu, otvoren jedan folio /dvije stranice/ u kojem su na prvoj stranici unijeti podaci o nekretnini, a na drugoj sva stvarna prava koja se odnose na nekretninu.

Potrebno je naglasiti da je na osnivanje zemljišne knjige u spomenutim zemljama, na njezinu ulogu, kao i na načela na kojima je ona zasnovana /konstitutivnost upisa, publicitet, realitet i druga/, bitan uticaj imala pojava Thorrens-ovog sistema katastra zemljišta. Jer, spomenute zemlje su prihvatile načelo da se samo upisom u zemljišnu knjigu mogu steći, izgubiti, prenijeti ili ograničiti prava na nekretninama i da se upis može izvršiti samo na osnovi isprave u kojoj je označen pravovaljan naslov /titula/ sticanja, gubitka ili promjene nekog prava, a to je i osnovno obilježje Thorrens-ovog sistema.

Nasuprot srednje evropskom sistemu zemljišnih knjiga, u Francuskoj i zemljama koje imaju približno isti katastar zemljišta, nije nikada uspostavljena pravna evidencija o nekretninama u obliku zemljišne knjige, iako su o tome u više navrata vođene vrlo opsežne diskusije. Suština vođenih rasprava bila je u tom da se pristupi poboljšanju i proširenju uloge katastra zemljišta i na oblast pravne evidencije. Međutim, najznačajnija reforma u tom pravcu izvršena je tek 1955. godine. Tom reformom je odlučeno da se uvede posebna pravna dokumentacija personalnog i realnog karaktera, bazirana na podacima katastra zemljišta. To znači da je katastru zemljišta u Francuskoj namjenjena, pored ostalih, uloga da determinira fizičke granice vlasništva, a posebnoj evidenciji "fichier immobilier" (lista nekretnina) registracija pravne situacije. Ovom reformom, moglo bi se reći, u Francuskoj je uvedena jedna moderna forma zemljišne knjige i publiciteta realnog i pravnog stanja svake nekretnine.

"Fichier immobilier" je list u kojem su upisani podaci o nekretnini, zatim vlasništvo i tereti na dotičnoj nekretnini, a vodi je u okviru suda "Conservateur des hypothèques" /konzervator/. Podaci o nekretnini, u pogledu lokalizacije, površine i načina iskorištavanja, preuzeti su iz katastra zemljišta, pa zbog toga, katastar treba da ih egzaktno utvrđuje i održava.

Sličan sistem registracije prava na nekretninama postoji, s manjim razlikama, u Belgiji, Luksemburgu, Holandiji i Danskoj. Na primjer u Holandiji vodi se umjeto fichier immobilier, poseban registar "le liver de bien fond" /knjiga nekretnina/, u kojoj se iskazuju podaci za sve parcele u jednoj katastarskoj općini koje čine jednu pravnu cjelinu /kao zemljišno-knjižno tijelo u sistemu zemljišnih knjiga/, a vodi je u okviru katastarskog ureda, "Conservateur des hypothèques".

Ovom prilikom zgodno je naglasiti da se je u Francuskoj, i poslije 1955.godine postavljalo pitanje osnivanja zemljišnih knjiga kakve postoje u Švicarskoj i drugim zemljama srednje Evrope. Međutim, jedan znanstveni skup kojeg je organizovala Asocijacija francuskih geodeta, na kojem su učestvovali mnogi advokati, javni notari, suci, urbanisti i drugi stručnjaci, zauzeo je stav da u Francuskoj nije potrebno uvoditi sistem zemljišnih knjiga i da je sasvim zadovoljavajući onaj uspostavljeni 1955.godine.

VI - Tendencije koje se javljaju u Evropi u pravcu stvaranja suvremene evidencije o nekretninama

Kako je u uvodu naglašeno, evidencija o nekretninama ima veliki društveni, ekonomski i politički značaj u svakoj pojedinoj zemlji. Međutim, danas je činjenica da je u najvećem broju evropskih zemalja ta evidencija postala pomalo nesuvremena i zastarjela, prvenstveno s obzirom na premjer zemljišta s kojim raspolaže, a zatim i s obzirom na postojeću dvojnost, organizacionu formu i tehniku njezinog vođenja i održavanja. Zbog navedenih razloga, skoro sve evropske zemlje nastoje osavremeniti i modernizovati svoj postojeći katastar zemljišta, i to u pravcu proširivanja njegove funkcije, sagledavanja novih koncepcija njegove organizacije te ekonomičnosti njegove izrade i održavanja.

Kada je riječ o proširivanju današnje uloge katastra zemljišta, jasno se ispoljava tendencija ka uspostavljanju jednog savremenog katastra nekretnina sa polyvalentnom funkcijom koji bi objedinio današnje postojeće evidencije i njihove funkcije. To, praktično, znači da se danas u Evropi teži uspostavljanju takvog katastra nekretnina koji bi obuhvatio širok raspon podataka o nekretninama, tako da bi zaista mogao zadovoljiti najveći broj društvenih i pojedinačnih korisnika.

Prirodno je da nema jedinstvenog mišljenja o tom koji je to raspon podataka, odnosno koje bi podatke trebao sadržavati jedan savremeni katastar zemljišta da bi mogao ostvariti sviju polyvalentnu ulogu. Mnoge zemlje su tom problemu posvetile veliku pažnju i formirale posebna tijela koja su proučavala problem, i na osnovu toga, donijele svoje programe. Tako je u Švedskoj bila formirana posebna parlamentarna komisija koja je u vremenu od 1963 do 1968. godine raspravila problem, prihvatila buduću koncepciju i organizaciju katastra nekretnina. Osnovne značajke prihvaćenog koncepta su: objedinjavanje postojeće pravne i fiskalne evidencije sa katastarskom, automatizacija vođenja i održavanja, povezivanje i popunjavanje ove evidencije demografskim i drugim podacima značajnim za funkcioniranje komunalnih sistema. Pošto Švedska ima relativno zastario premjer, predviđeno je da se on postepeno obnovi, tako da može koristiti urbanističkim i drugim projektiranjima.

Na sličan način postupljeno je u Danskoj, Zapadnoj Njemačkoj i nekom drugim zemljama. U Njemačkoj je krajem šezdesetih godina bila oformljena jedna posebna komisija sa sjedištem u Munchen-u koja je imala zadatak da prouči mogućnost i korisnost automatizacije poslovanja zemljišnih knjiga, ali imajući u vidu i mogućnost objedinjavanja sa katastrom zemljišta. Komisija je imala rok za obradu ovog problema od 10 godina i završila je rad negdje oko 1974. godine. Jedno istraživačko preduzeće kojem je bilo povjereno da istraži mogućnost automatizacije poslova zemljišne knjige, uzimajući u obzir njeno objedinjavanje sa katastrom zemljišta, došlo je do rezultata da bi to bilo moguće i da bi se uložena sredstva u provođenje sadašnje dokumentacije objedinjenog katastra zemljišta i zemljišne knjige na automatsku obradu amortizirala, pod određenim uvjetima, u roku od 5 godina. Sličnim problemom se je bavio i Savez njemačkih geodeta pa je, kao rezultat toga, proizašao i poznati "Zollkonzept", tj. koncept prijedloga za uvođenje polivalentnog katastra nekretnina u SR Njemačkoj.

Usporedo sa raspravama koje su se vodile u pojedinim zemljama o osavremenjavanju evidencija o nekretninama, Komisija za katastar i uređenje zemljišta-Međunarodne federacije geometara izvršila je, u razdoblju od 1973. do 1975. godine anketu u kojoj je bilo postavljeno pitanje: "Što bi trebalo biti sadržaj i koje druge značajnije karakteristike jednog polyvalentnog katastra nekretnina?", na kojeg je 11 zemalja dalo svoj

odgovor. Iz ovih odgovora se može izvući zajednički zaključak da bi jedan suvremeni katastar nekretnina trebao sadržavati i pružati:

- osnovne podatke o mreži stalnih geodetskih tačaka;
- topografske podatke o lokaciji, obliku i površini svake zemljišne jedinice, kao i objekta koji leže na njoj;
- postojeća stvarna prava na nekretninama i pravne činjenice vezane za nekretninu, a koje su od interesa i za treće osobe;
- ekonomske podatke, kao što su način iskorištavanja, namjena nekretnine i slično;
- prirodne podatke o zemljištu, kao što su pedološki sastav, klimatske i druge osobine;
- fiskalne podatke, kao što je produktivna sposobnost tla, korisnik nekretnine i drugo.

Kao daljnji zahtjev postavlja se da polyvalentni katastar nekretnina kao sistem, mora biti jedinstven, jednostavan i pristupačan za korištenje. Ovo je moguće ostvariti jedino, ako se u njegovoj obradi i održavanju primijeni potpuna automatizacija. Pod potpunom automatizacijom treba shvatiti prvenstveno prenos svih podataka katastra na odgovarajuće medije, zatim proširenje tih s ostalim demografskim, komunalnim, poreskim i drugim indikacijama u okviru jedinstvene banke podataka. Ovakav projekt je u potpunosti ostvaren u Švedskoj negdje oko 1973. godine.

Jedan od daljnjih zahtjeva koji se postavlja na neki budući sistem polyvalentnog katastra nekretnina je i taj da usvojena rješenja budu ekonomična, što znači da se u njemu vodi optimalan, a ne mogući broj podataka o nekretnini i činjenicama vezanim za nju. Ni u ovom pogledu nema jedinstvenog stava među pojedinim zemljama. Jer, dok neke zemlje smatraju da treba uspostaviti katastar nekretnina, kao osnovnu evidenciju, sa što širim rasponom podataka, dotle druge smatraju da to nije ekonomski opravdano.

Konačno, geografsku bazu identifikacije nekretnina u polyvalentnom katastru treba da predstavlja premjer zemljišta. Upravo, ovaj problem je jedan od najsloženijih u osavremenjavanju evidencije nekretnina skoro u svim evropskim zemljama. Jer, kako je poznato, premjer zemljišta u najvećem broju zemalja Evrope potječe još iz prošlog stoljeća i dosta je zastario. Uspostavljanje novog sistema evidencije nekretnine uvjetuje postojanje savremenog premjera zemljišta, a njegova obnova je spora i vrlo skupa, pa je, zbog toga, čitav proces usporen.

U zemljama nastalim iz bivše Jugoslavije, susreću se sa istim problemom, kao i ostale zemlje. Danas najveći dio zemalja ima katastar zemljišta oslonjen djelimično na stari grafički, a djelimično na novi premjer. U većem dijelu zemalja, uz katastar zemljišta, postoji i zemljišna knjiga, kao pravna evidencija. I katastar zemljišta i zemljišna knjiga vode iste podatke o nekretnini, utvrđene premjerom zemljišta, dakle u tom dijelu postoji očigledan paralelizam. Zbog toga je nakon višegodišnjih rasprava, prevladalo mišljenje da se u Bosni i Hercegovini radi na uspostavljanju jedne jedinstvene i suvremene evidencije o nekretninama u vidu "katastra nekretnina" koji će pružiti i fizički i pravni status nekretnine.

L I T E R A T U R A

1. Dr. Ćiro Truhelka - Historička podloga Agramog pitanja u Bosni, Sarajevo-Zemaljska štamparija, 1915.
2. Dr. Alija Silajdžić - Testament u šerijatskom pravu, Državna tiskara u Sarajevu, 1941.
3. Pravna enciklopedija - Savremena administracija, Beograd, 1985.
4. Bruno Ružička - Zemljišna knjiga, Informator-Zagreb, 1994.
5. Grupa autora - Povijest Bosne i Hercegovine od najstarijih vremena do godine 1453. Knjiga prava, Drugo izdanje, Hrvatsko kulturno društvo Napredak, 1991.
6. Mustafa Begić - Zemljovlasnici Bosne, Knjiga 1. Sarajevo, 1997.
7. Midhat Muslić - Priručnik o zemljišno knjižnom poslovanju sa obrascima, Savremena administracija, Beograd 1972.
8. Mustafa Begić - Komentar Zakona o premjeru i katastru nekretnina, Univerzal-Tuzla, 1988.
9. Vladimir Lukić - Teorijski i praktični Komentar Zakona o premjeru i katastru nekretnina, Mustafa Begić - Jasmin Imamović SID "Struka", Sarajevo, 1991.
10. Mustafa Begić - Zemljovlasnici Bosne, Knjiga 2. Sarajevo, 1998.
11. Dr. Mihailo Ilić - Zakon o zemljišnim knjigama i Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispunjavanju zemljišnih knjiga, Beograd, 1930.
12. - Zakon o katastru zemljišta sa objašnjenjima, Beograd, 1929.
13. Dr. Mihajlo Zobkow - Alienacija Mirijskih zemljišta u Bosni i Hercegovini, Zagreb, 1909.
14. Uprava za geodetske i imovinskopravne poslove Bosne i Hercegovine - Analiza stanja premjera i uspostava katastra nekretnina u Bosni i Hercegovini, Sarajevo, 1990.
15. Savez geodetskih inženjera i geometara Jugoslavije - Savjetovanje o uspostavljanju novog katastra nekretnina, Banja Luka, juna 1982.

Sažetak

Materija koju tretira članak bila je predmet obrade i traženja najcjelishodnijih rješenja. Zadatak od koga je polazilo uređenje u odnosima na nekretninama je pouzdana evidencija. Evidencija nekretnina nastala je kao potreba i gospodara i podanika, seže od prije 4 hiljade godina (Perzije, Grčke, Rina). Prilagođava se agrarnim, ekonomskom, socijalnim, tehničkim i pravnim odnosima i mogućnostima.

Na prostorima Bosne i Hercegovine pisane tragove 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 sistema u dvadesetom vijeku još uvijek odgovara uspostavljeno stanje evidencija (katastar zemljišta, zemljišna knjiga). Sve veći nesklad među evidencijama s jedne strane i nesklad ovih sa faktičkim stanjem na terenu, a još i uništene evidencije tokom Drugog svjetskog rata te povećana traženja u pouzdanosti evidencije nekretnina, opredjeljuje BiH, sedamdesetih godina dvadesetog vijeka, na traganje za potpunim i trajnim rješenjem. Rješenjem koje će zadovoljiti nastale potrebe, prevazići neekonomično vođenje evidencija i obezbijediti pravnu sigurnost svih vlasnika nekretnina s jedne strane i potrebe države u pogledu potpunih informacija o nekretninama s druge strane.

Nakon dvanaestogodišnjeg rada eksperata i timova, a poučeni iskustvima razvijenih zemalja Evrope i svijeta, zaključaka međunarodnih konferencija, koje su se bavile ovim problemom, definisane su postavke i zadaci nove evidencije (katastra nekretnina Bosne i Hercegovine), definisan je obim i sadržaj nove evidencije kao katastar nekretnina.

Katastar nekretnina, sveobuhvatna evidencija, uvažava načela i institute ranijih evidencija, katastra zemljišta i zemljišne knjige, s tim što se, u interesu ažurnosti i ekonomičnosti, odstupilo od nekih načela koja su se u praksi pokazala kao uzrok neažurnosti postojećih evidencija. Radi osavremenjavanja i prilagođavanja evidencije nekretnina i prava nad nekretninama našem prostoru i novom vremenu, uvedena je kmpjuterizacija, obaveznost upisa te nezvezivanje upisa sa plaćanjem poreskih obaveza.

Iz osnovnih načela Zakona o premjeru i katastru nekretnina vidljivo je da Zakon ne uređuje materiju na nov način, već ranije propise, uvodi nov način vođenja i održavanja, da je zasnovan na savremenim konceptima evidencije evropskih zemalja, prilagođen uslovima i potrebama Bosne i Hercegovine, uz poštivanje evropskih standarda.

Zadatak članka "Katastar nekretnina" je da čitaocu približi materiju gledano kroz duži vremenski period, evoluciju evidencije nekretnina, s ciljem da ukažu na sve prednosti jedinstvene evidencije.

Abstract

That matters that this article deals with has been the subject of searching for most suitable solutions and their processing. The task from which the organisation of relations on real estates was starting was reliable evidence. Real estate evidence generated as a need of both the master and the subject, and dates from more than 4.000 years ago (persia, Egypt, Greece, Roma). It adapts itself to agrarian, economic, social, technical and legal relations and possibilities.

On the territory of Bosnia and Herzegovina there are written records about it, which date from the early Middle Ages. Real estate evidence was simplified during the period of feudalism. It was advanced by registers and got the title of modern evidence with the first complete survey parcel of the territory of Bosnia and Herzegovina (Austro-Hungarian Age). Although it arose at the end of 19th century due to former agrarian situation, it was organised as double evidence. The established state of evidence (land cadastre, deed book) still suited changes of system in 20th century. Increasing discord between evidence and factual state on terrain followed by the destruction of evidence during the World War II and bigger demands for reliable real estate evidence makes B&H to search for more complete and durable solution in the 1970's. It was supposed to be a solution that would satisfy arising needs, overcome uneconomical evidence making and, on the one hand, to provide legal security for all real estate owners, and on the other to provide the full information on real estates for the state.

After 12 years of experts' work, taught by experiences of developed European and other countries of the world and after conclusions of international conferences that were dealing with this problem, suppositions and tasks of new evidence (real estate cadastre of Bosnia and Herzegovina) are defined as well as the scope and contents of the new evidence.

The real estate cadastre, the overall evidence, considers the principles and practices of the previous evidence, land cadastre and deed book, but for the sake of being economical and precise it deviated from the duality of evidence and some principles that appeared in practice as a cause of inaccuracy of the current evidence. In order to modernise real estate evidence and the new times, there was introduced a computerisation, obligatory registration and unbending and unconditioning of registration with paying taxes.

It can be seen from the basic principles of the law that regulates real estate survey and cadastre that the law doesn't organise the matter in a new way, but follows the previous regulations. It introduces a new strategy of keeping track and maintaining evidence that is based on modern concepts of evidence of European countries and adapted to conditions and needs of Bosnia and Herzegovina with respect to European standards.

The task the article "Real Estate Cadastre" is to make the matter closer to the reader by observing it through a longer period of time, through the evolution of real estate evidence, tending to point to all the advantages of a unique evidence.