

ODRŽAVANJE PREMJERA I KATASTRA ZEMLJIŠTA - KRITIČKI OSVRT NA POSTOJEĆU PRAKSU

Durmišević Ferid¹

¹Općina Gradačac (e-mail: ferid.durmisevic@gradacac.ba)

Sažetak: Katastar zemljišta koji se vodi u velikom dijelu katastarskih općina u Federaciji BiH, se održava po pravilima i procedurama koje su uspostavljene na osnovu važećih zakona, a često i na osnovu ustaljene prakse iz ranijeg perioda koja se prenosi sa koljena na koljeno. Takav način održavanja premjera i katastra dovodi do različitog pristupa i neusaglašenih postupaka u različitim općinama pa su i općinski katastarski uredi i njihovi uposlenici koji su zaduženi za održavanje premjera i katastra često u dilemi kako postupiti u kojoj situaciji. Naročito izražena neusaglašenost je kod pojedinih obrazaca, zapisnika, tablica i sl. Trebalo bi što prije, uvažavajući trenutno zakonodavstvo, donijeti niz podzakonskih akata koji bi kanalisali određene postupke pri održavanju premjera i katastra i razjasnili dileme radi što efikasnijeg pružanja usluga građanima u ostvarivanju prava iz zemljišne administracije, a također i uozbiljiti sve relevantne faktore za donošenje novih zakonskih rješenja koja nedostaju u zemljišnoj administraciji kao npr. novi Zakon o premjeru i katastru, Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zemljišnim knjigama, Zakon o stvarnim pravima i sl. U radu se iznose iskustva iz redovnog održavanja premjera i katastra i iskustva iz nekih sistemskih projekata koji su rađeni u novije vrijeme, uz zapažanja i preporuke za poboljšanje pravila i procedura održavanja premjera i katastra kao i održavanje usaglašenosti sa zemljišnom knjigom što je Zakonom o zemljišnim knjigama propisano.

Ključne riječi: katastar zemljišta, zemljišna knjiga, novi premjer, stari premjer, održavanje premjera i katastra.

1. UVOD

U Bosni i Hercegovini postoje različiti Modeli katastra. To su:

Popisni katastar
Austro-Ugarski katastar
Katastar zemljišta i
Katastar nekretnina

Važeći propisi za izradu i održavanje katastra koji se moraju poštovati i kod održavanja premjera i katastra su:

Zakon o premjeru i katastru zemljišta,
Zakon o premjeru i katastru nekretnina,
Zakon o komasaciji,

Zakon o naknadama za korištenje podataka i vršenje usluga u oblasti premjera i katastra,

zatim niz pravilnika:

Pravilnik za državni premjer II i III dio,

Pravilnik za državni premjer IIa dio,

Pravilnik o klasiranju i bonitiranju zemljišta,

Pravilnik o izlaganju na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta i određivanja prava na nekretninama,

Pravilnik za izradu planova i računanje površina,

Pravilnik o snimanju detalja,

Pravilnik o bazi podataka katastra nekretnina (BPKN),

Privremena odluka o naknadama za korištenje podataka premjera/ izmjere i katastra i

Privremena odluka o naknadama za vršenje usluga iz oblasti premjera / izmjere i katastra,

a također i propisi iz drugih oblasti:

Zakoni o prostornom uređenju,

Zakon o građevnom zemljištu,

Zakon o zemljišnim knjigama F BiH (ZZK),

Zakon o šumama,

Zakon o poljoprivrednom zemljištu,

Zakon o uzurpaciji,

Zakon o eksproprijaciji/ izvlaštenju,

Zakon o upravnom postupku i drugi

Malo detaljnija analiza, postojećeg stanja i analiza odredaba gore navedenih zakona će nam pokazati da je potpuno očekivano imati različite prakse kada su i sami zakoni vrlo često međusobno kontradiktorni i neusklađeni. Klasičan primjer takve neusklađenosti je činjenica da se zemljišna knjiga (na područjima gdje postoji) vodi po podacima starog austro-ugaraskog premjera koji je stavljen van snage.

Usvajanjem novog Zakona o premjeru i katastru nekretnina omogućit će se razjašnjenje mnogih dilema koje trenutno otežavaju rad geodetskih stručnjaka na održavanju premjera i katastra.

2. NEJASNOĆE I NEDOREČENOSTI U PROCESU ODRŽAVANJA PREMJERA I KATASTRA

Održavanje premjera i katastra je praćenje, utvrđivanje i snimanje nastalih promjena na zemljištu, provođenje utvrđenih promjena na geodetskim planovima i katastarskom operatu, provođenje promjena korisnika u katastarskom operatu na temelju pravomoćnih odluka suda ili drugog nadležnog organa kao i na temelju kupoprodajnih ugovora ovjerenih na sudu ili notarskih ugovora, obnavljanje biljega stalnih geodetskih točaka i dr. Pravila održavanja premjera i katastra su na prvi pogled jasna, ali u praksi postoji niz nejasnoća i nedorečenosti na koje se u ovom članku ukazuje. Nejasnoće i nedorečenosti su najizraženije na područjima na kojima se održavanje premjera i katastra vrši na temelju Zakona o premjeru i katastru zemljišta tj. na područjima na kojima nije uspostavljen katastar nekretnina.

Neadekvatan i često kontradiktoran pravni okvir trebalo bi poboljšati prije svega donošenjem Zakona o stvarnim pravima, Zakona o premjeru i katastru nekretnina i Zakona o izmjenama i dopunama ZZK-a, zatim donošenje zajedničkog modela podataka katastra i zemljišne knjige i podzakonskih akata iz domena katastra i ažuriranje postojećih i donošenje novih podzakonskih akata iz domena zemljišne knjige i procesa katastarskog premjera. Zatim podzakonski akti za primjenu GPS-a u katastru, primjenu DOF-a u katastarskim aktivnostima i izradu prijavnih listova i prijenos podataka BPKN u bazu podataka zemljišne knjige u procesu usklađivanja i naravno za ovaj članak najbitniji Pravilnik o održavanju premjera i katastra.

U daljnjem tekstu su navedeni različiti problemi koji se danas „šareno“ rješavaju, a u budućnosti bi trebalo unificirati rješenja, u kom pravcu se daju i određeni prijedlozi.

2.1. Nadležnosti

Poseban problem kod održavanja katastra su nadležnosti, koje nisu precizno definisane u paralelnom provođenju Zakona o premjeru i katastru zemljišta, Zakona o naknadama za korištenje podataka i vršenja usluga u oblasti premjera i katastra nekretnina, Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine i Zakona o budžetima u Federaciji Bosne i Hercegovine. Naime, član 6. Zakona o naknadama za korištenje podataka i vršenja usluga u oblasti premjera i katastra nekretnina kaže: "*Sredstva od naknada za usluge, koje opštinski organ uprave nadležan za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina ostvari naplatom po Tarifi, kao i sredstva od naknada za usluge i naknade za korištenje podataka, koje ostvari naplatom po odluci opštine,*

prihod su opštinskog organa uprave nadležnog za održavanje premjera i katastra nekretnina i mogu se koristiti samo za pokriće troškova usluge i za nabavku geodetske opreme, kao i za održavanje premjera, katastra nekretnina i katastra zemljišta."

Oni koji rade na održavanju premjera u općinama vrlo dobro znaju koliko se naplati naknada za korištenje podataka i naknada za vršenje usluga u oblasti premjera i katastra, a koliko od tih sredstava ide za obnovu geodetske opreme i održavanje premjera. Općinski načelnici, dobro potpomognuti odredbama Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine i Zakona o budžetima u Federaciji Bosne i Hercegovine, često novac sakupljen na ovaj način, koriste u druge svrhe, a geodeti rade održavanje premjera sa zastarjelim instrumentima, dotrajalim automobilima, zastarjelim tehnologijama i slično.

Neadekvatan zakonski okvir i nepravilno posložene nadležnosti dovode također i do velikih razlika u nivou modernizacije katastarsa u FBiH. Tako imamo općinskih katastarsa koji zaista dobro koriste moderne tehnologije, dok na drugoj strani imamo općina koje koriste popisni katastar (Komentar uposlenice katastra sa jednog skupa geodeta: "*uzalud mi edukacija o novim tehnologijama kada ih ne mogu primijeniti u održavanju popisnog katastra*")

2.2. Usaglašavanje podataka katastra i zemljišne knjige

Zakon o zemljišnim knjigama u FBiH jasno nalaže da se zemljišna knjiga vodi po podacima novog premjera, a Pravilnik o postupanju u zemljišno knjižnim stvarima i Pravilnik o dopunama pravilnika o postupanju u zemljišno knjižnim stvarima jasno propisuju proceduru usaglašavanja katastra i zemljišne knjige. Ipak u praksi se propisano vrlo teško sprovodi. Usaglašavanje katastra i zemljišne knjige se radi kroz prijavne listove A potpuno zasnovane na podacima starog austrougarskog premjera iako on nije na snazi. Mnogo je razloga za to, a objektivno nema ni jednoga zašto se propisana procedura ne sprovodi. Projekat Svjetske banke iz 2010. godine Sistematskog ažuriranja katastra i zemljišne knjige u Općinama Čapljina, Gradačac, Travnik i Ljubuški je to i praktično dokazao. Nije sporno da postoji određen broj opravdanih razloga za ovakvo postupanje kao što je nedostatak i neobučenosť kadrova za navedene procedure, naročito u Zk uredima ali uz malo više dobre saradnje, finansijskih sredstava kao i stalne edukacije i obavješćavanja javnosti i građana ovi problemi se mogu prevazići.

2.3. Uplanjenje objekata

U katastru u Gradačcu je osnivanjem katastra komunalnih uređaja uporedo sa snimanjem komunalnih vodova vršeno i snimanje svih promjena na terenu, naročito uočljivih izgrađenih objekata, a te promjene su po službenoj dužnosti provedene u katastarskom operatu katastra zemljišta. Tako je uplanjeno na stotine objekata što i nije tako nelogično ako znamo da je katastar komunalnih uređaja osnovan 1980. godine kada je i stupio na snagu novi aerofotogrametrijski premjer kojim je takođe uplanjeno na hiljade objekata koji nemaju urednu dokumentaciju. U prilog takvom načinu razmišljanja ide i član 57. Zakona o premjeru i katastru zemljišta koji kaže: *"Korisnici zemljišta dužni su da prijave nadležnom organu uprave svaku nastalu promjenu na zemljištu u posjedovnom stanju, kulturi, obliku, izgrađenom objektu, kao i promjene koje su od uticaja na određivanje klase, u roku od 30 dana od dana nastale promjene. Promjene na zemljištu koje utvrdi sam nadležni općinski organ uprave, a koje nisu prijavljene u smislu prethodnog stava, uzimaju se u postupak po službenoj dužnosti..."*, a član 61. istog Zakona veoma stidljivo postavlja ograničenja na uplanjenja objekata bez prikupljanja određene dokumentacije: *"Promjene na zemljištu koje su izvršene protivno propisima (cijepanje parcela, parcelacija, izgradnja i slično) snimaju se na terenu, ali se ne provode u katastru zemljišta. Te promjene se evidentiraju na radnim originalima i o njima se obavještava nadležni općinski organ uprave."*

Nakon zadnjeg rata, preuzimanjem jednog određenog broja zakona, pa tako i Zakona o premjeru i katastru zemljišta, i praćenjem novih propisa, počelo se sa uplanjenjem objekata ali uz priloženu Urbanističku saglasnost i Odobrenje za građenje. Po službenoj dužnosti objekti više nisu uplanjivani, a zahtjevi bez priloženih ovih dokumenata nisu više ni zaprimani sve do 2005.godine kada je Federalni inspektor za premjer naredio da se uplanjenje vrši osim uz priloženu Urbanističku saglasnost i Odobrenje za građenje i uz priloženu Upotrebnu dozvolu. Od tada je ostalo neuplanjenih na hiljade objekata, a nedavno provedeni projekat Sistematskog ažuriranja katastra je pokazao da je samo u užem dijelu grada bilo neuplanjenih oko 3000 objekata.

Prilaganje urbanističko planske dokumentacije je samo jedan dio problema oko uplanjenja objekata u katastarske planove. Još veće su dileme kod dimenzija objekata koje su navedene u dokumentaciji i snimljene na terenu. Razlike su od nekoliko centimetara koji se dobiju npr. debljom ili tanjom fasadom, do nekoliko metara (gradnja protivno dokumentaciji i bespravna dogradnja) pa se objektivno postavlja pitanje gdje je granica tolerancije i kako postupiti u određenoj situaciji kada se ove razlike pojave. Prvo se u katastru tolerisalo 0,5 metara po jednoj strani objekta, a u Projektnom zadatku Sistematskog ažuriranja

katastra je zadano da odstupanje ne smije biti veće od 10 % ukupne površine snimljene na terenu i one iz priložene dokumentacije. (Primjedba jednog geometra iz Gradačca: "Teže mi je uplaniti jedan mali objekat u Gradačcu nego uraditi diobu 5 suvlasnika na neizgrađenom zemljištu").

Svi ovi problemi nedvojbeno ukazuju da ažurnost katastarskih planova ne bi trebala da trpi zbog neodgovornosti drugih subjekata osim katastra, prvenstveno segmenta prostornog planiranja, urbanizma, inspekcija i samih neodgovornih vlasnika.

Kao kompromisno rješenje ovog problema može poslužiti prijedlog za uplanjenje objekata po sljedećim procedurama:

Tablica 1. Način uplanjenja u odnosu na status građevine

Status građevine	Način uplanjenja u katastru
Građevine izgrađene do 23.05.1974. godine (datum kad je stupio na snagu Zakon o prostornom planiranju (uređenju) SR BiH, Sl. list SR BiH br. 13/74)	Bez priložene dokumentacije o gradnji, na osnovu isprave izdate od nadležnog organa za prostorno uređenje, kojom se potvrđuje da je građevina izgrađena prije utvrđenog roka
Građevine izgrađene poslije 23.05.1974. godine a do 31.12.1991. godine	Uz priloženu građevinsku dozvolu ako se građenjem nije odstupilo od dimenzija i na osnovu isprave, izdate od nadležnog organa za prostorno uređenje, kojom se potvrđuje da je građevina izgrađena u utvrđenom razdoblju.
Građevine izgrađene poslije 31.12.1991. godine	Uz upotrebnu dozvolu

Ovo rješenje je ugrađeno u prijedlog Zakona o premjeru i katastru nekretnina i predstavlja još jedan argument zašto Zakon treba što prije donijeti.

2.4. Upotreba GPS-a u katastru

Dosadašnji važeći propisi za održavanje katastarskog premjera bili su pretežno usmjereni na klasične terestričke mjerne postupke. Razvojem novih tehnologija

i njihovom sve većom primjenom u praksi, javlja se potreba za preradom postojećih propisa odnosno njihovo prilagođavanje. GPS tehnologija se već uveliko primjenjuje i uz postojeće propise, npr. kod traženja tačaka geodetske osnove kada koristimo samo jedan prijemnik i znatno ubrzavamo pronalaženje tačaka, ali za ostale poslove već ima određenih dilema.

U praksi je već dosta prisutno proglašavanje, kontrola i obnova geodetskih mreža GPS metodama a da sve to nije praćeno odgovarajućim propisima a naročito izraženo kod uklapanja GPS mjerenja u postojeće sisteme.

Prilikom donošenja i usaglašavanja propisa, naravno da treba zadržati zahtjeve na tačnost i pouzdanost koji su do sada vrijedili za katastarski premjer i izraditi nove pravilnike za korištenje GPS tehnologija, a u pogledu unificiranja treba definisati koje dokumente treba priložiti kao mjerne spise u katastru prilikom premjera i održavanja premjera.

Dobro je i pohvalno što se u Bosni i Hercegovini trenutno radi na uspostavi mreže permanentnih baznih stanica jer GPS tehnologija danas ima vrlo široku primjenu, a za očekivati je da će se taj trend nastaviti i s vremenom i povećavati.

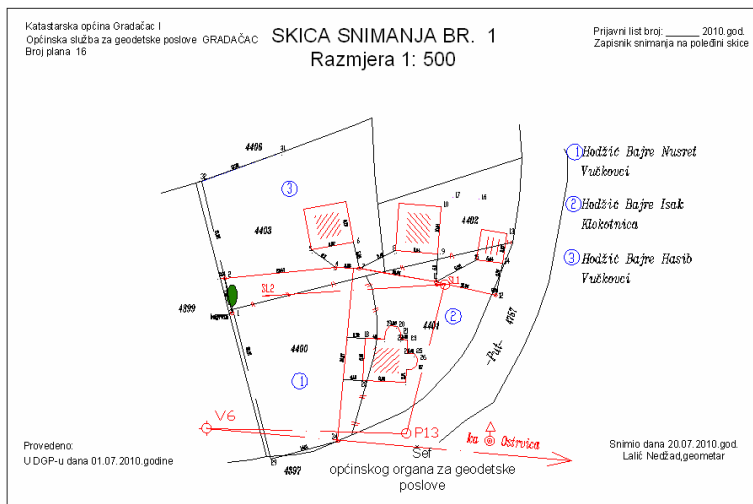
2.5. Terenska skica pri održavanju premjera

Nove tehnologije omogućavaju da se promjene na licu mjesta snimaju i automatski pohranjuju bez vođenja klasičnih skica i zapisnika koji su predviđeni trenutnom zakonskom i podzakonskom regulativom, nego se sve to može kasnije obraditi. Naravno da to ima mnogo svojih prednosti ali procedure nisu dovoljno istražene i regulisane. Iako ima primjera, i moguće je izrađivati skice u potpunosti digitalno u praksi se to vrlo rijetko radi.

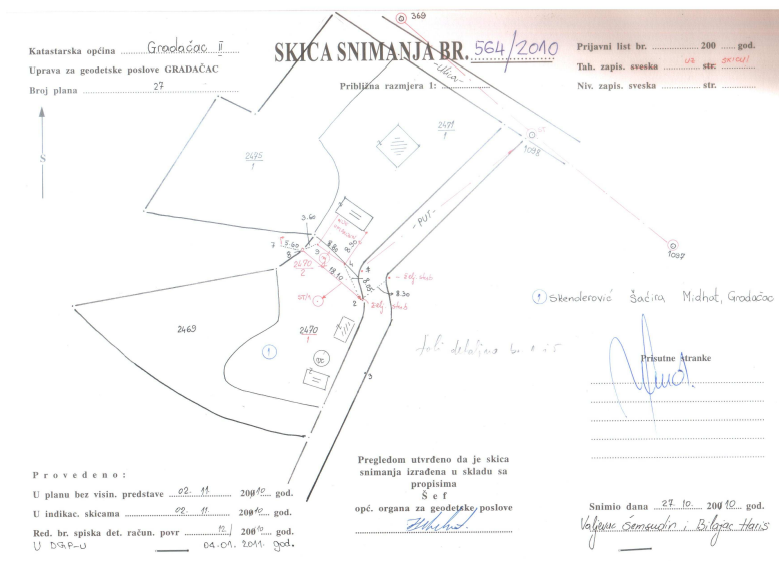
Nije jasno, zašto je to tako ali ono što je zanimljivije (možda zvuči malo nostalgično) šta je sa našim lijepim geodetskim rukopisom i urednošću. Istraživajući na stotine skica izrađenih od više desetaka geometara na održavanju premjera dolazi se do podataka da je lijepo pisanje i urednost sve manje zastupljeno. Kao primjer korektno urađenih skica navodim nekoliko skica sa održavanja premjera u Gradačcu, skica cijepanja parcela urađena Auto CAD-om (Slika 1.), skica cijepanja rađena ručno u katastru Gradačac (Slika 2.) i skica privatne firme koja se bavi geodetskim poslovima (Slika 3.).

Lijepo pisanje i urednost je oduvijek bila vrlina geodeta i nesređene prilike u društvu i školstvu su vjerovatno uticale na ovako nepovoljan trend pada

kvaliteta geodetskih dokumenata na čemu bi se dalo dosta raditi, što nam je uz rješavanje ostalih problema redovna zadaća.



Slika 1. Skica cijepanja parcela (AUTO CAD)



Slika 2. Terenska skica cijepanja parcela



Slika3. Terenska skica uplanjenja objekta

2.6. Prijenos međe sa plana na teren

Uređenje međa radi sud u vanparničnom postupku (uz sudjelovanje sudskih vještaka geodetske struke) i za ove poslove ne treba nikakva druga zakonska niti podzakonska regulativa, ali pravila i procedure treba definisati radi unificiranja i digniteta geodetske struke. To je možda najbolje razmjenom iskustava na raznim stručnim skupovima kao što je i ovaj Kongres. Naime, u postratnom vremenu, naročito velikom promjenom vlasništva, ima dosta zahtjeva za pokazivanje međe zato što vlasnici ne znaju položaj parcela. Zbog kapaciteta, sudovi rade veoma sporo, i radi sprečavanja eventualnih sporova nema prepreka da katastar u upravnom postupku prenosi parcele sa plana na teren, naravno uz suglasnost stranaka o nepostojanju spora.

U slučaju prihvatanja ovakvih postupaka otvara se dosta dilema kao što su:

- ko može podnijeti zahtjev za prijenos međe sa plana na teren (jedan ili oba odnosno više posjednika),
- šta koristiti za prijenos: geodetsku mrežu, originalne mjere sa premjera ako nije premjer raden sa te mreže ili nešto sasvim drugo.

2.7. Forma i sadržaj predmeta održavanja katastra

Postoji mnogo različitih zahtjeva za promjenama u katastru zemljišta, od strane stranaka ili po službenoj dužnosti i nedovoljno su propisane procedure prijave i uzimanja u rad nastalih promjena. Trebalo bi detaljno propisati način prijavljivanja promjena, dokumentaciju koju treba priložiti kao i sadržaj elaborata katastarskog premjera koji se predaje na provođenje.

Slijedi nekoliko primjera šta bi trebalo regulisati.

Dokumentacija koja treba da se obezbijedi:

Cijepanje parcele u građevinskom rejonu:

1. Popunjen obrazac zahtjeva sa podacima podnosioca zahtjeva,
2. Zemljišno knjižni izvadak,
3. Urbanistička saglasnost za objekat,
4. Lokacija objekta sa ucrtanom građevinskom parcelom,
5. Dokaz o izvršenoj uplati za vršenje usluga cijepanja.

Cijepanje parcele van građevinskog rejona:

1. Popunjen obrazac zahtjeva sa podacima podnosioca zahtjeva,
2. Zemljišno knjižni izvadak,
3. Izvod iz prostornog plana,
4. Dokaz o izvršenoj uplati za vršenje usluga.

Promjena upisa posjednika (korisnika) parcele

1. Popunjen obrazac zahtjeva sa podacima podnosioca zahtjeva,
2. Zemljišno knjižni izvadak,
3. Pravosnažna odluka suda ili drugih nadležnih organa, Kupoprodajni ugovor ovjeren od strane suda ili notara i
4. Dokaz o izvršenoj uplati za provođenje promjene.

Uplanjenje objekta

1. Popunjen obrazac zahtjeva sa podacima podnosioca zahtjeva,
2. Zemljišno knjižni izvadak,
3. Urbanistička suglasnost,
4. Građevinska dozvola,
5. Upotrebna dozvola,
6. Lokacija objekta sa ucrtanom građevinskom parcelom i
7. Dokaz o izvršenoj uplati za vršenje usluga uplanjenja

Obavezni sastavni dijelovi elaborata su:

1. naslovna stranica,
2. skica premjera,
3. popis koordinata,
4. iskaz površina,

5. prijavni list za katastar?
6. skicu geodetske osnove,
7. položajne opise tačaka geodetske osnove i
8. terenske zapisnike mjerenja
9. svi prethodni podaci u digitalnom obliku.

3. ZAKLJUČAK

Kako otkloniti nejasnoće i kako dalje? U složenom društveno pravnom uređenju pravni okvir je veoma složen, a često i kontradiktoran. Prije svega treba raditi na njegovom poboljšanju. Ovdje se prvenstveno misli na Federaciju BiH jer je Republika Srpska donekle ove stvari poboljšala donošenjem raznih zakona i podzakonskih akata u ovoj oblasti.

Pohvalne su aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove koje se provode u posljednje vrijeme na otklanjanju nekih problema i nejasnoća, naročito aktivnost na unificiranju softwera za katastar, mreže permanentnih stanica, model podataka katastra nekretnina i sl.

Ipak potrebno bi bilo donijeti podzakonski akt kojim bi bio reguliran katastarski premjer odnosno održavanje premjera (održavanje katastra – terenski dio), koja posebno mora sadržavati:

1. Način prijavljivanja promjene,
2. Način obavještanja stranaka o terenskom uviđaju,
3. Obaveze stranaka u smislu obilježavanja međnih tačaka i prisustva terenskom uviđaju,
4. Opis, formu i sadržaj dokumenata od kojih se sastoji jedan kompletan spis katastarskog premjera (zapisnik o premjeru, skica, prijavni list za zemljišnu knjigu, popis koordinata snimljenih tačaka i eventualni drugi dokumenti),
5. Postupak snimanja promjene:
 - Prikupljanje podataka o parceli i geodetskim tačkama
 - Otkrivanje postojeće geodetske mreže
 - Rekognosciranje i stabilizacija nove mreže potrebne za snimanje promjene
 - Otkrivanje i kontroliranje međnih tačaka parcele
 - Stabilizacija novih međnih tačaka
 - Geodetsko snimanje promjene
 - Provođenje promjene u katastarskom operatu
 - Izrada prijavnih listova i
 - Izrada rješenja o provedenoj promjeni i dostavljanja istog strankama

6. Način ovjere i predaje spisa nadležnoj službi i sl.

Svjedoci smo, da danas, bar kad je Federacija BiH u pitanju, imamo veliki nedostatak kvalifikovanog geodetskog kadra. Po nekim procjenama u Bosni i Hercegovini imamo svega oko 200 diplomiranih inženjera geodezije.

Nije realno ni očekivati da se značajno poveća broj geodeta uz ovakav zamršen zakonodavno pravni okvir geodetske struke. Srednjoškolci se teško odlučuju studirati geodeziju, a osnovci pohađati geodetsku školu kada im je budućnost neizvjesna uz već dokazanu težinu studiranja i školovanja u odnosu na neke druge fakultete i škole. To je bilo izraženo i u ranijem periodu a čemu su uveliko pogodovala zakonska rješenja teško provodiva i težnja ka idealiziranju i detaljisanju na račun funkcionalnosti i pojednostavljenja. Dobar primjer za ovo je Zakon o premjeru i katastru nekretnina iz 1984.godine koji je nudio dobra rješenja ali teško provodiva sa postojećim kadrom i finansijskim sredstvima na čemu je i "zapelo".

Stoga, kod donošenja zakona i podzakonskih akata treba voditi računa o odnosu kvaliteta i provodivosti uz maksimalno uvažavanje postojećeg kadra i finansijskih sredstava kao i uložiti maksimalne napore da se navedeni zakoni i podzakonski akti što prije donesu.

LITERATURA

- Zakon o premjeru i katastru zemljišta (Službeni list SRBiH, 14/78),
- Projektni zadatak za sistematsko ažuriranje katastra i zemljišne knjige (Jedinica za implementaciju projekta Svjetske banke za zemljišnoknjižnu administraciju),
- Studija Projekta sistematsko ažuriranje katastra (Jedinica za implementaciju projekta Svjetske banke za zemljišnoknjižnu administraciju).

MANAGING LAND SURVEY RECORDS AND CADASTRE - A CRITICAL REVIEW OF EXISTING PRACTICE

Summary: Land cadastres maintained in a large part of the cadastral municipalities in the Federation of B&H are being kept in accordance with the rules and procedures established under existing laws, which is often done based on the established practices of earlier periods, which are transferred from one generation to the next. This method of survey records and cadastre management leads to different approaches and discrepant procedures in different municipalities, often making municipal cadastral offices and their staff in charge of maintenance of cadastral survey records face dilemma of how to proceed in a given situation. Discrepancy is particularly pronounced in certain forms, records, tables, etc. It is necessary to act on that as soon as possible and, while taking into account current legislation, pass a series of by-laws which would define certain procedures for maintaining land survey records and cadastre and clarify these dilemmas in order to allow for more efficient provision of services to citizens in the exercise of their rights with regard to land administration and, also, to bring to attention all relevant factors for the adoption of new regulations that are missing in the land administration, such as new Law on Land Survey and Cadastre, Law on Amendments to the Law on Land Registry, Law on Property Rights etc. This paper presents experience from regular maintenance of land survey records and cadastre, together with experiences from some recent system projects and observations and recommendations for improving policies and procedures for maintenance of land survey records and cadastre, as well as ensuring compliance with the land registry, which is required by the Law on Land Registry.

Key words: land cadastre, land registry, new land survey records, old land survey records, maintenance of land survey records and cadastre.