

PRIJELAZNO RJEŠENJE ZA USKLAĐIVANJE KATASTRA ZEMLJIŠTA ZASNOVANOG NA NOVOJ IZMJERI I ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Ivan Lesko¹, Goran Dujic²

¹Uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove HNŽ/K Mostar
(e-mail: ivan.lesko@tel.net.ba)

²Općinski sud u Travniku (e-mail: goran.dujic@pravosudje.ba)

Sažetak: Situacija u kojoj u jednoj katastarskoj općini paralelno egzistiraju katastar zemljišta zasnovan na novoj izmjeri i zemljišna knjiga je najzastupljenija polazna situacija u sustavu katastra i zemljišnih knjiga u BiH (preko 50% katastarskih općina). Ova situacija ujedno je najsloženija za postizanje dugoročnog cilja reforme zemljišne administracije u BiH. Taj cilj definiran je u sljedećoj rečenici: „Katastar i zemljišna knjiga su međusobno usuglašeni i odgovaraju stvarnom stanju na terenu“. U članku se, na temelju rezultata projekata sistematskog ažuriranja katastra i zemljišne knjige koji su u F BiH provedeni u protekom razdoblju, opisuje prijelazno rješenje za usklađivanje katastra zemljišta zasnovanog na novoj izmjeri i zemljišne knjige. Na poseban način obrazlažu se razlozi (ekonomski, pravni i tehnički) zbog kojih provođenje projekata usklađivanja katastra i zemljišnih knjiga zasnovano na prijelaznom rješenju mora biti glavna aktivnost u području zemljišne administracije u narednom razdoblju.

Ključne riječi: ekonomija, katastar zemljišta, zemljišna knjiga, usklađivanje, vlasništvo.

1. UVOD

Polazna situacija u kojoj u pojedinoj katastarskoj općini paralelno egzistiraju katastar zemljišta temeljen na novoj izmjeri i zemljišna knjiga temeljena na austrougarskoj izmjeri najzastupljenija je polazna situacija u Bosni i Hercegovini. Ovu polaznu situaciju karakterizira „dvostruka dvojnost“ (Lesko, 2010.). Uglavnom su to područja značajnijeg ekonomskog razvitka, a samim tim i područja veće vrijednosti nekretnina. Kroz realizaciju projekta „Registracije zemljišta“ koji se u BiH provodi od 2007. godine, a koji se financira sredstvima kredita Svjetske banke i budžetskim sredstvima entiteta, provodi se na četiri lokacije u Federaciji BiH (Gradačac, Čapljina, Travnik i Ljubuški) pilot projekt „sistematskog ažuriranja katastra i zemljišne knjige“. Projekt se provodi na područjima gdje egzistira naprijed opisana polazna situacija. Kroz dosadašnju realizaciju projekta stečena su iskustva koja služe kao osnova za pisanje ovog članka.

Prilikom započinjanja aktivnosti na realizaciji projekta postavljen je krajnji cilj definiran u slijedećoj rečenici: „*katastar i zemljišna knjiga su međusobno usklađeni i odgovaraju stvarnom stanju na terenu*“. Ovaj cilj se treba postići u dvije faze, prvoj u kojoj se sustavno obnavlja katastar, i drugoj u kojoj se sukladno Zakonu o zemljišnoj knjizi (ZZK) obnavljaju zemljišne knjige. Pošto se postizanje ovakvog cilja pokazalo izuzetno složenim počelo se razmišljati o alternativnim rješenjima.

U prvom redu se poslije završene prve faze na lokacijama Gradačac i Čapljina, a nakon obavljene analize provedenih procedura i rezultata tih procedura, zaključilo da je provođenje procedure opisane u Projektnom zadatku za sistematsko ažuriranje katastra presloženo i kao takvo preskupo. U studiji koja je tom prilikom izrađena definirana su tri moguća pristupa ažuriranju katastra u budućnosti: „maksimalistički, srednji i minimalistički“. Za pristup koji se predlaže ovim člankom trebalo bi primijeniti „minimalistički“ pristup. Minimalistički pristup podrazumijeva izrazito skraćenu proceduru, koja bi obuhvaćala prijenos podataka katastra zemljišta u zemljišnu knjigu po načelima članka 88. ZZK, prijenos Knjige položenih ugovora (KPU) u zemljišnu knjigu i eventualno izradu i provođenje sanacijskih planova ako za njih postoji potreba (Geometrika, 2010.). Prijenos podataka katastra zemljišta u zemljišnu knjigu propisan je člankom 88. ZZK i on u biti podrazumijeva uvođenje podataka nove izmjere u A-list zemljišnoknjižnog uloška (Mićanović i Lesko, 2007.). Zbog velike vrijednosti nekretnina na gradskim područjima vršio bi se i prijenos podataka iz KPU u zemljišnu knjigu i s njim povezano izrada i provođenje sanacijskih planova.

Druga faza koja se provodi u zemljišno-knjižnim uredima podrazumijeva zamjenu postojeće zemljišne knjige, zemljišnom knjigom koja se vodi po podacima nove izmjere. Provođenjem ove faze treba se izjednačiti stanje upisanih prava u zemljišnoj knjizi sa stvarnim stanjem na terenu. Pošto je to proces s neizvjesnim trajanjem, kojeg po dosadašnjim iskustvima na pilot lokacijama prati relativna nezainteresiranost nositelja prava za upis u zemljišnu knjigu, a postoji i povijesni i običajni okvir odnosa prema vlasništvu i drugim stvarnim pravima, potrebno je i ovdje pokušati naći alternativni put. Francuska tvrtka BCEOM je 2006. godine izradila studiju „Razvoj tehničkih standarda za stvaranje podataka zemljišnog informacijskog sustava BiH“. Autori ove studije su poslije provedene sveobuhvatne analize stanja u katastru i zemljišnoj knjizi u BiH predložili dva pristupa „konačni“ i „prijelazni“ pristup. Konačni pristup podrazumijeva provođenje procedura koji će dovesti do potpunog usuglašavanja katastra i zemljišne knjige, te do njihove usklađenosti sa stvarnim stanjem na terenu, dok prijelazni pristup podrazumijeva postupan pristup, u kojem bi se korak po korak postizao konačni cilj. U nastavku članka će biti detaljnije opisan i obrazložen prijelazni pristup, minimalno modificiran iskustvima stečenim kroz dosadašnju realizaciju pilot projekata.

2. OPIS PRIJELAZNOG RJEŠENJA

Kod prijelaznog rješenja za obnovu katastra primijenio bi se „minimalistički“ pristup. U prvom koraku izvršile bi se sve neophodne pripreme za prijenos podataka o nekretninama u etažnom vlasništvu upisanih u KPU u elektronski vođenu zemljišnu knjigu. Na početku procesa bi se temeljem podataka iz KPU utvrdile sve zgrade koje su dijelom ili u potpunosti upisane u nju. Ukoliko stanje parcela na kojima se te zgrade nalaze u katastru i na terenu međusobno ne odgovara (Slika 1.), slijedi proces preparcelacije zemljišta oko tih zgrada koji se provodi izradom i usvajanjem sanacijskog plana. Stanje definirano sanacijskim planom se prenosi na teren, vrši se izmjera novog stanja, a sve završava upisom novih parcela u katastar. U globalu sanacijski plan predstavlja zamjenu za donošenje rješenja o utvrđivanju zemljišta za redovitu uporabu zgrade.



Slika 1. Ilustracija potrebe za donošenjem sanacijskog plana

Po okončanju aktivnosti oko sanacijskog plana slijedi proces usklađivanja podataka katastra zemljišta i zemljišne knjige. U tu svrhu izvoditelj poslova preuzima iz nadležne općinske službe za katastar i ZK ureda aktualne baze podataka i svu prateću dokumentaciju koja mu može pomoći u procesu usklađivanja. Ovdje se u prvom redu misli na različite materijale iz katastarskih arhiva (stare katastarske austro-ugarske planove, spiskove računanja površina,

eventualne planove na kojima se vršilo evidentiranje izvršenog usklađivanja i sl.). Sam proces usklađivanja detaljno je opisan u (Mićanović i Lesko 2007.) pa ga ovom prilikom nećemo detaljno opisivati. Rezultat usklađivanja su prijavni listovi koji su podjeljeni u dvije temeljne vrste:

- Vrsta 1. sukladno članku 88. stavak 1. ZZK-a
- Vrsta 2. sukladno članku 88. stavak 2. ZZK-a

Parcele za koje je moguće izvršiti jednoznačnu identifikaciju na temelju podataka katastra i zemljišne knjige, a vlasnik upisan u zemljišnoj knjizi odgovara posjedniku upisanom u katastru, svrstavaju se u prijavne listove Vrste 1. Parcele za koje nije moguće izvršiti jednoznačnu identifikaciju na temelju podataka katastra i zemljišne knjige svrstavaju se u prijavne listove Vrste 2. Pored ove dvije vrste prijavnih listova izrađuju se i posebni prijavni listovi (na temelju katastarskog stanja) za parcele u općoj uporabi (putovi, vode, željeznice i sl.).

Paralelno s ovom aktivnošću vrši se izrada diobenih planova (elaborata etažiranja) za zgrade koje su u potpunosti ili djelomično upisane u KPU. Pri izradi diobenih planova vrši se identifikacija položaja etažnih jedinica upisanih u KPU u zgradi, a podatci o etažnoj jedinici preuzimaju se iz KPU. Za etažne jedinice koje se nalaze u tim zgradama, a nisu upisane u KPU vrši se identifikacija, a nastoji se podatke o njima preuzeti iz kupoprodajnih ugovora. Ako nije moguće doći do podataka iz kupoprodajnih ugovora onda se etažne jedinice premjeravaju, pa s temeljem tog premjeravanja u diobeni plan upisuju podatci o njima. Ovdje je bitno istaći obvezu da diobenim planom budu obuhvaćene sve etažne jedinice u pojedinoj zgradi.

Izradom diobenih planova i prijavnih listova usklađivanja završava se posao izvoditelja radova. Slijedi pregled i kontrola izrađene dokumentacije. Prijavne listove kontrolira i ovjerava općinska služba nadležna za katastar, a diobene planove pregledava i ovjerava općinska služba nadležna za građenje.

Proces preuzimanja podataka iz baze podataka katastra nekretnina (BPKN) u bazu podataka zemljišnih knjiga (BPZK) – sustav LARIS slijedeći je korak. Preuzimanje podataka vrši se tijekom vikenda kako se ne bi ometao redoviti rad ZK ureda. Sukladno članku 88. stavak 1. ZZK za svaki prijavni list formira se novi ZK uložak na način da su u „A“ list tog uložka preuzimaju podatci iz BPKN, a u „B“ list podatci iz BPZK – stara izmjera. Pored toga automatski se kreiraju: DN-ovi predmeta po načelu jedan prijavni list jedan DN i upisi u „A2“ listove starih i novih uložaka. Sukladno članku 88. stavak 2. na temelju prijavnih listova formiraju se novi ZK uložci na način da su u „A“ list preuzimaju podatci BPKN, a „B“ list ostaje prazan. I u ovom slučaju automatski su kreirani DN-ovi predmeta i upisi u „A2“ listove. Također se temeljem prijavnih listova za dobra u općoj uporabi formiraju posebni ZK uložci. Upisi u „A2“ list su standardizirani, ovisno od toga dali je pravna osnova za upis stavak 1. ili 2. članka 88. ZZK, u predefiniranim upisima iza „st.“ stoji 1. ili 2.

Nakon što se BPZK „napuni“ podacima na naprijed opisani način slijedi kontrola preuzimanja koja se vrši usporedbom analognih prijavnih listova i stanja u bazi. Kroz ovaj proces vrši se i preuzimanje podataka o teretima iz BPZK po staroj izmjeri. Kada se ovaj proces završi slijedi unos podataka o etažnim jedinicama u BPZK. Unos se vrši sukladno članku 30. ZZK. Rezultat unosa je onoliko novih ZK uložaka koliko u zgradi ima etažnih jedinica, dok se uložak parcele na kojoj je zgrada izgrađena zatvara. Završni korak u preuzimanju podataka u BPZK je kontrola unosa podataka o etažnim jedinicama koja se vrši na način da se provjerava stanje u diobenim planovima i stanje u BPZK kada su podatci o etažnim jedinicama u pitanju. Paralelno se vrši i prijepis podataka o vlasnicima i eventualnim teretima iz KPU u BPZK.

Postupak se dalje nastavlja u ZK uredu. Studijom (BCEOM 2006) bilo je predviđeno da se kod prijelaznog rješenja u prvom koraku u BPZK po novoj izmjeri preuzmu samo podatci o nekretninama i pravima iz članka 88. stavak 1. ZZK-a. Za ostale nekretnine bi se vršila zamjena zemljišne knjige sukcesivno po pojedinačnim zahtjevima. Ovdje se kao problem pojavljuje odredba članka 88. stavak 2. ZZK-a: „*Ukoliko na osnovu nove izmjere nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama, ovi zemljišnoknjižni ulošci će se zatvoriti i u postupku uspostave, sukladno odredbama ovog zakona, uspostaviti novi.*“ Naime, u pravilu se parcele koje se nalaze u jednom „kompleksu“ parcela (Lesko 2006.) za koje se vrši proces zamjene nalaze u više različitih ZK uložaka, a istovremeno se u tim ulošcima nalaze i druge parcele koje nisu predmet interesa u konkretnom predmetu, što onemogućuje zatvaranje ZK uložka (ZK uložak se može zatvoriti samo ako su izbrisane sve parcele iz A-lista). Zahvaljujući tom praktički se ova odredba ne može primijeniti osim na cijelu katastarsku općinu što je i urađeno kod navedenih pilot projekata.

Da bi se mogao izvršiti upis prava na nekretninama za koje se isti vrši na temelju članka 88. stavak 2 ZZK-a, kod prijelaznog rješenja može se postupiti na dva načina.

Kod prvog načina upis prava se ne bi odmah vršio kao kod postojećih pilot projekata (Gradačac, Čapljina, Travnik, Ljubuški), nego bi se on vršio na temelju pojedinačnih zahtjeva zainteresiranih subjekata. Kako u BPZK postoje upisani podatci o nekretninama (upisani u A-listove novootvorenih ZK uložaka), stvorene su pretpostavke za pokretanje postupka za upis prava na tim nekretninama. Ovakvo stanje u zemljišnoj knjizi bilo bi generator zahtjeva za upis prava. Sve nekretnine ovako upisane u ZK su u biti blokirane i onemogućene su bilo kakve transakcije i aktivnosti s njima. Zapravo je to stanje jednako stanju prije početka kompletnog procesa jer su te nekretnine bile blokirane i dok je zemljišna knjiga bila zasnovana na staroj austro-ugarskoj izmjeri. Nemogućnost prodaje, nemogućnost zasnivanja hipoteke, nemogućnost provođenja ostavinskih postupaka, nemogućnost gradnje, potreba osiguranja čistog vlasničkog stanja u svrhu naplate različitih poticaja i sl.

natjerale bi stvarne vlasnike da podnesu zahtjev za upis prava na ovim nekretninama.

Kod drugog načina se za razliku od prvog ne bi vršilo zatvaranje ZK uložaka u zemljišnoj knjizi po staroj austro-ugarskoj izmjeri, nego bi se oni zadržali. U biti bi se u zemljišnu knjigu po novoj izmjeri prenijele samo nekretnine iz članka 88. stavak 1. ZZK-a. Za nekretnine iz članka 88. stavak 2. ZZK vršio bi se postupni otpis iz zemljišne knjige po staroj austro-ugarskoj izmjeri i njihov upis u zemljišnu knjigu po novoj izmjeri. Da bi se to omogućilo potrebno je promijeniti stavak 2. članka 88. ZZK, koji bi trebao glasiti: *Ukoliko na osnovu nove izmjere nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama, te nekretnine će se brisati iz zk uložaka, a u postupku uspostave, sukladno odredbama ovog zakona, izvršit će se upis prava na njima.* Ovakvom promjenom ZZK-a stvorila bi se pretpostavka da se po „kompleksima“ postupno prelazi na zemljišnu knjigu po novoj izmjeri. U praksi bi to izgledalo ovako: Katastarski ured nakon obavljene identifikacije „kompleksa“ dostavlja prijavni list s popisom parcela po staroj i novoj izmjeri koje se nalaze u predmetnom kompleksu, ZK ured briše parcele u zemljišnoj knjizi po staroj austro-ugarskoj izmjeri, te na temelju zahtjeva zainteresiranog subjekta započinje proces uspostave ZK uložaka u zemljišnoj knjizi po novoj izmjeri.

Temelja razlika između ova dva načina u tehničkom smislu je u tome što se kod prvog načina preuzimanje podataka nove izmjere u BPZK vrši automatski za cijelu katastarsku općinu, dok se kod drugog načina vrši ručno od slučaja do slučaja. U pravnom smislu razlika je u zatvaranju zemljišne knjige po staroj izmjeri, koja se kod prvog načina zatvara odjednom kod preuzimanja podataka nove izmjere u BPZK, a u drugom sporadično kako budu pristizali prijavni listovi iz katastarskog ureda.

3. RAZLOZI ZA PRIMJENU PRIJELAZNOG RJEŠENJA

Razloga za primjenu prijelaznog rješenja je više. U prvom redu to je činjenica da su nekretnine za koje „na osnovu nove izmjere nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama“ (članak 88. stavak 2. ZZK-a) u stvarnosti blokirane. U najvećem broju slučajeva te nekretnine u granicama definiranim starom austro-ugarskom izmjerom više ne postoje na terenu, te se stoga ne mogu identificirati. Ako i postoje, zbog neažurnog stanja u B-listu (najčešće višestruko suvlasništvo) nemoguće je poduzimanje bilo kakvih pravnih radnji bez prethodnog „utuživanja za 1/1“. Postupci „utuživanja“ su uglavnom vrlo skupi za podnositelja tužbe, komplicirani za rješavanje na sudu, pa samim tim opterećuju i rad sudova. Iako su u biti formalni vrlo često traju godinama. Kada se govori o pravnoj sigurnosti stvarnog vlasnika ovakvih nekretnina ona je u najmanju ruku upitna. Prijelaznim rješenjem stvaraju se

pretpostavke za puno jednostavnije utvrđivanje prava od „utuživanja“, a pravna sigurnost stvarnih vlasnika nekretnina nije značajno smanjena, kod drugog načina faktički ostaje na istoj razini. Smatramo da je mogućnost brze uspostave ZK uložka po novoj izmjeri zapravo najveća prednost prijelaznog rješenja.

Poznata je činjenica da su mnoge poslovne ideje i značajne investicije propale zbog „blokade“ nekretnina kako je to navedeno u prethodnom tekstu. Aktivnosti koje se kod prijelaznog rješenja provode u katastru mogu se u relativno kratkom vremenskom periodu (3 do 5 godina) provesti u svim katastarskim općinama koje imaju u uvodu opisanu polaznu situaciju. Time se stvaraju pretpostavke za brži promet sa nekretninama iz članka 88. stavak 1. ZZK-a, a također se stvaraju pretpostavke za upis prava na nekretninama iz članka 88. stavak 2. ZZK-a, čime se faktički izjednačavaju mogućnosti za promet i druge aktivnosti na svim nekretninama. O značaju ovakvog stanja za ekonomski razvitak bespotrebno je posebno govoriti.

Kada se završe aktivnosti u katastru svi zainteresirani subjekti imaju mogućnost na relativno brz način riješiti pitanje vlasništva na svojim nekretninama. Na pilot lokacijama (Gradačac i Čapljina) odziv stvarnih vlasnika nekretnina na poziv za prijavu za utvrđivanje prava u procesu zamjene zemljišne knjige bio je značajno ispod očekivanja. Iako im je Država faktički osigurala besplatno rješavanje problema vlasništva u velikom broju slučajeva izostao je odaziv. Također je poznata činjenica da se u slučajevima gdje je prije rata bio uspostavljen katastar nekretnina (podatci o vlasništvu se sada vode u ZK uredu) i gdje su u potpunosti u procesu uspostave bili upisani stvarni vlasnici, kod nasljeđivanja u zemljišnim knjigama upisuju idealni dijelovi, a ne vrši fizička dioba. Ovakvim postupanjem se obezvrjeđuje sve što je uloženo u izradu katastra nekretnina i ponovo se u zemljišne knjige upisuje višestruko suvlasništvo što će u dogledno vrijeme ponovo dovesti do stanja kakvog danas imamo u zemljišnim knjigama. Na temelju ovih iskustava postavlja se pitanje opravdanosti utroška sredstava za provođenje projekata po modelu konačnog rješenja. Smatramo da je puno bolje svima osigurati uvjete da pitanje vlasništva mogu riješiti brzo i efikasno, te da brigu za upis vlasništva sa Države što je do sada bio slučaj treba prebaciti na vlasnike jer je to primarno njihov interes. Upravo to je jedna od glavnih premisa prijelaznog rješenja.



Slika 2. Isječak starog austro-ugarskog plana

U postojećoj praksi na područjima koja imaju polaznu situaciju opisanu u uvodu katastarski uredi u stvarnosti vode dva katastra, stari austro-ugarski za zemljišnu knjigu i novi za katastar zemljišta. Ova praksa je, u prvom redu zbog izuzetno lošeg stanja starih austro-ugarskih planova (Slika 2.) izvor različitih postupanja od ureda do ureda kao i stalni izvor nesporazuma vezanih za nekretnine. Pošto se kod prijelaznog rješenja katastarski dio rješava u prvom koraku, stvaraju se pretpostavke za vođenje samo katastra po novoj izmjeri koji postaje osnova za vođenje zemljišnih knjiga sukladno članku 63. ZZK-a, dok stari austro-ugarski katastar odlazi u povijest. Za katastarske urede ovo predstavlja veliku prednost, a posebnu korist će imati korisnici njihovih usluga jer će se temeljem značajnog pojednostavljenja u njihovom radu kvaliteta tih usluga značajno povećati.

Naprijed navedeni razlozi u korist prijelaznog rješenja mogu se svrstati u pravno-ekonomske. Potrebno je razmotriti i dva razloga koji se mogu svrstati u kadrovsko-financijske. Pitanje kvalitete kadrova koji rade na upisu prava u zemljišne knjige direktno je povezano s kvalitetom i brzinom tih poslova. S obzirom na to da u ZK-uredima ne postoje slobodni kapaciteti za angažman postojećih ZK referenata na poslovima zamjene zemljišne knjige pri pristupu konačnog rješenja, potrebno je dodatno zapošljavanje mladih diplomiranih pravnikâ koji će obavljati ove poslove. Na pilot lokacijama angažirana su po 3 diplomirana pravnikâ u svojstvu privremenih asistenata koji su prošli proces edukacije i koji trenutno rade u predmetnim ZK uredima. Bez obzira na kvalitetu edukacije i njihovo pravno znanje stečeno u redovitom obrazovanju u svom radu oni su ovisni od postojećih ZK referenata. Oni, naime ne mogu samostalno potpisivati svoja rješenja, iz razloga što nemaju položen ispit za ZK referenta. Faktički to znači da oni pripremaju rješenja koja potpisuju postojeći

ZK referenti. Tu dolazi do problema u prvom redu zbog odgovornosti za sadržaj rješenja. Naravno tu se pojavljuju i drugi problemi vezani za nadležnost i obveze privremenih asistenata i ZK referenata, financijska pitanja i sl. Kako je za odlučivanje u predmetima zamjene zemljišne knjige potrebno poznavati cijeli niz propisa vezanih za nekretnine i prava na njima, i u uvjetima kada bi ovi mladi ljudi položili ispite za ZK referente, i bili zaposleni u istom statusu kao postojeći ZK referenti pojavio bi se problem iskustva. Za razliku od ovih problema kod prijelaznog rješenja imamo značajno relaksiranu situaciju. U prvom redu zamjena zemljišne knjige se radi po ukazanoj potrebi, na temelju zahtjeva zainteresiranih subjekata, što omogućava da se postupci obavljaju kroz redoviti rad ZK ureda. U prvo vrijeme te poslove mogu obavljati postojeći ZK referenti. Za očekivati je da će s vremenom doći do povećanja obima posla u ZK uredima, što treba dovesti do zapošljavanja novih ZK referenata sukladno ukazanim potrebama. Ovakav pristup omogućuje sukcesivno uvođenje novog kadra u proces, što omogućava njegovu kvalitetniju pripremu za uključivanje u posao i mogućnost izbora kvalitetnijeg kadra. Naravno da ovakav pristup omogućuje i manji angažman financijskih sredstava u kritičnom trenutku (početak procesa zamjene), te raspodjelu ukupno potrebnih sredstava na dulji vremenski period.

Upravo su financije u prošlosti, a i danas su glavni logistički problem za obavljanje poslova na sređivanju stanja u zemljišnoj knjizi. Stoga je potrebno definirati rješenje koje ima najpovoljniji odnos uloženi sredstava i efekata tog ulaganja na stanje na terenu. Kod konačnog rješenja ulažu se značajna financijska sredstva na zamjenu zemljišne knjige, što automatski dovodi do smanjenja broja lokacija na kojima se projekti mogu provoditi. Ovakvo stanje izaziva negativne reakcije iz sredina gdje se projekti ne provode. To može imati značajne posljedice na cjelokupni projekt. Kod prijelaznog rješenja ovaj problem faktički ne postoji, jer se sredstva potrebna za financiranje zamjene zemljišne knjige sukcesivno povećavaju ovisno od povećanja aktivnosti na zamjeni. Značajno je istaći da se kvalitetno definiranim visinama pristojbi za zamjenu dio sredstava potrebnih za financiranje može prikupiti i od samih podnositelja zahtjeva.

3. ZAKLJUČAK

Navedeni razlozi definitivno potvrđuju prednost prijelaznog nad konačnim rješenjem. U BiH međutim postoji problem „očaranosti“ konačnim rješenjem. To je naslijeđe iz prijeratnog vremena kada se zakonom najavljivalo kako će se izrada katastra nekretnina za cijelu BiH završiti za 10 godina. Danas znamo da se to nije dogodilo, a također znamo, ako ćemo biti objektivni, da za taj posao treba puno više vremena. Ključni preduvjeti za realizaciju ovakvog projekta su ljudi i novac. Danas na žalost mi u BiH nemamo ni jednog ni drugog u

dovoljnim količina. Toga moramo biti svjesni i prihvatiti prijelazno rješenje koje nam uz navedene razloge omogućava postupno uvođenje novca i ljudi u projekt.

LITERATURA

1. Lesko I. (2006) Harmonizacija podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige pojedinačnim pristupom; Godišnjak Geodetskog društva Herceg-Bosne 2005, str. 79.-87.
2. BCEOM (2006) Razvoj tehničkih standarda za stvaranje podataka zemljišnog informacijskog sustava“, Sarajevo
3. Mićanović I. , Lesko I. (2007), Harmonizacija podataka zemljišne knjige i katastra zemljišta na primjeru k.o. Klokot , I. Kongres o katastru u Bosni i Hercegovini –zbornik radova, Geodetsko društvo Herceg Bosne, Neum
4. Lesko I. (2010), Aktualni izazovi zemljišne administracije u BiH, IV. Hrvatski kongres o katastru – Zbornik radova, Hrvatsko geodetsko društvo Zagreb.
5. Geometrika d.o.o. Grude (2010) Sistematsko ažuriranje katastra k.o. Čapljina – Studija „Analiza radne procedure i prijedlozi za njeno poboljšanje“

TRANSITIONAL SOLUTION FOR HARMONIZATION OF THE LAND CADASTRE THAT IS BASED ON THE NEW SURVEY RECORDS AND THE LAND REGISTRY

Abstract: The situation where the land cadastre that is based on the new survey records and the land registry exist in parallel in a single cadastral community is predominant starting situation in the cadastre and the land registry system in Bosnia and Herzegovina (more than 50% of the cadastral communities). Such situation is at the same time the most complex one for attainment of the long-term objective of the land administration reform in Bosnia and Herzegovina. The following sentence defines the said long-term objective: „The cadastre and the land registry are mutually harmonized and match the actual situation on the ground“. On the basis of the results achieved under the projects involving systematic updating of the cadastre and the land registry, which were implemented during the past period in the Federation of Bosnia and Herzegovina, the article

describes a transitional solution for harmonization of the land cadastre that is based on the new survey records and the land registry. It explains in a special way the reasons (economic, legal and technical) why the implementation of the projects involving harmonization of the cadastre and the land registry that is based on the transitional solution must be the main activity in the field of the land administration in the coming period.

Key words: *economy, harmonization, land cadastre, land registry, ownership.*