

ZNAČAJ OSNIVANJA I POTEŠKOĆE U POSTUPKU OSNIVANJA KATASTARSKIH EVIDENCIJA U BOSNI I HERCEGOVINI

Dragan Macanovi¹, Dragana Skorup¹, Miroslav Vujašinovi¹, Slavko Vasiljevi¹, Mijo Raji², Milana Cicic³

¹Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci
(e-mail: dragan.macanovic@aggf.unibl.org, dragana.skorup@aggf.unibl.org,
miroslav.vujašinovic@aggf.unibl.org i slavko.vasiljevic@aggf.unibl.org)

²Geometrika d.o.o. Grude (e-mail: rajicmijo94@gmail.com)

³Gradska uprava Grada Banja Luka (e-mail: milana.cicic@live.com)

Sažetak

Mnoge nerazvijene sredine u Bosni i Hercegovini suočene su sa intenzivnijim migracijama stanovništva iz različitih razloga. Takav trend dovodi i do poteškoća u realizaciji projekata uspostavljanja katastra nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine i osnivanja katastra nepokretnosti u Republici Srpskoj, jer su stranke (vlasnici nekretnina), često, zbog dugotrajnog odsustva nedostupni organima koji vode postupke osnivanja katastarskih evidencija, odnosno registara nepokretnosti. To dovodi do poteškoća i usporavanja postupaka utvrđivanja činjenica za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Katastar nekretnina i katastar nepokretnosti sa dobro definisanim procedurama i utvrđenim podacima predstavljaju osnov i put koji vodi do uređene zemljišne administracije.

Uređena zemljišna administracija sa rješanim imovinsko-pravnim odnosima je neophodna za efikasnu realizaciju mnogih infrastrukturnih i drugih projekata čijom realizacijom se stiču uslovi za otvaranja novih radnih mjesta i podiže kvalitet života u Bosni i Hercegovini.

U radu su predočena iskustava stečena realizacijom projekta osnivanja katastra nekretnina za katastarsku opštinu Dobretići u Federaciji Bosne i Hercegovine kao i projekta osnivanja katastra nepokretnosti u katastarskoj opštini Kola, koja pripada gradu Banja Luka, počev od prikupljanja i skeniranja potrebne dokumentacije, izrade baze podataka, izlaganja podataka na javni uvid, što predstavlja ključni dio procesa, pa sve do proglašenja katastra nekretnina, odnosno potvrđivanja katastra nepokretnosti.

Analiza metodologija osnivanja katastra nekretnina/nepokretnosti u dva entiteta ima za cilj prikaz značaja postojanja takvih sistema, poteškoća prilikom nastanka istih, kao i mogućnosti eventualnih poboljšanja u praksi već ustaljenih procedura.

Ključne riječi: katastar nepokretnosti, katastar nekretnina, zemljišna knjiga.

1. UVOD

U Bosni i Hercegovini (BiH), odnosno u entitetima Federaciji Bosne i Hercegovine (FBiH) i Republici Srpskoj (RS), podaci o nepokretnostima i pravima na njima su evidentirani u višestrukih evidencija i registara. S obzirom na stanje katastarskih evidencija i zemljišnih knjigovodnih registara i uslova u kojima taj segment zemljišne administracije funkcioniše, da bi se obezbijedilo efikasno funkcionisanje zemljišne administracije u mnogim sferama života, neophodno je ili osnovati jedinstvenu evidenciju o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima ili harmonizacijom podataka u katastru i zemljišnoj knjizi obezbijediti ažurnost, međusobnu povezanost i usaglašenost podataka. Iz navedenog je jasna potreba svih za poboljšanjem postojećeg stanja.

Zemlje regiona su se opredijelile za različite načine uređenja evidencija nepokretnosti, ali su polazne osnove u velikoj mjeri slične s obzirom na historijski razvoj, društveno-političku tranziciju kroz koju su prolazile, i teftnju ka evropskim integracijama [Macanovi, D. i drugi, M. 2018].

Razvojem moderne zemljišne administracije, modernog katastra nepokretnosti, odnosno katastra nekretnina usklađenog sa zemljišnom knjigom, stvaraju se uslovi za rješavanje mnogih pitanja koja se

odnose na registraciju nepokretnosti, na sigurno vlasništvo, transparentno tržište nepokretnosti i održivi razvoj [Macanović, D. i Vasiljević, S. 2019].

Izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje stvarnih prava na njima, kao obavezna aktivnost propisana zakonom, vrši se u postupku osnivanja katastra nepokretnosti, zbog provjere prikupljenih podataka, verifikacije istih, kao i zbog utvrđivanja stvarnih prava na evidentiranim nepokretnostima. Izlaganje podataka o nepokretnostima obavlja Komisija za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje stvarnih prava. U postupku izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanja prava na njima u estvuju imaoći prava na datim nepokretnostima, kao i sva lica koja imaju pravni osnov za ulazak u postupku, a sve u cilju utvrđivanja istih podataka o nepokretnostima i pravima na njima. Nakon izloženosti nepokretnosti koje se odnose na cjelinu jednog ili više imalaca prava, komisija donosi rješenje o izloženim nepokretnostima, a kompletan postupak osnivanja katastra nepokretnosti se završava kada nadležni organ donese rješenje kojim potvrđuje da je katastar nepokretnosti osnovan u skladu sa zakonom koje se objavljuje u Službenim glasilima (novinama), nakon čega u propisanom roku stupa na snagu katastar nepokretnosti [Babić, M. 2022].

Sam postupak osnivanja katastra nekretnina/nepokretnosti je veoma složen, dugotrajan i odgovoran proces. Kako bi se postupak izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanja stvarnih prava na njima mogao obaviti na kvalitetniji način neophodno je obezbijediti kvalifikovane kadrove (ljudske resurse), tehnička sredstva i opremu, značajna finansijska sredstva i znati izvršiti koordinaciju aktivnosti i aktera u postupku. To su preduslovi da bi katastar nekretnina/nepokretnosti bio kvalitetno uređen, time se ostvaruju ciljevi i zadovoljavaju različiti aspekti afluencije, tačnost i jedinstvene evidencije nepokretnosti ili usaglašenog katastra i zemljišne knjige.

Prema Pravilniku o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti postupak izlaganja podataka obuhvata pripremu, izlaganje i formiranje katastra nepokretnosti [Službeni glasnik Republike Srpske, br. 11/14, 25/14 i 31/15].

Na području FBiH i RS, premjer i uspostava, odnosno osnivanje katastra zemljišta, katastra nekretnina i katastra nepokretnosti vršeni su u različitim periodima, počevši od Austro-Ugarskog premjera, premjera vršenog poslije Drugog svjetskog rata pa sve do danas. Na području FBiH i RS egzistiraju različite vrste premjera i katastarskih evidencija tj. popisni katastar, katastar zemljišta na osnovu premjera u poliedarskoj ili Gauss-Krugerovoj projekciji, katastar nekretnina i katastar nepokretnosti na osnovu premjera u Gauss-Krugerovoj projekciji, knjige polofnenih (ulofnenih) ugovora i zemljišne knjige [Rajić, M. 2023].

Evidentiranje nekretnina u BiH prvi put se javlja još za vladavine Osmanskog carstva, ali bez premjeravanja i kvalitetne tehničke dokumentacije. Dolaskom Austro-Ugarske vlasti 1878. godine započela je aktivnost koja se realizuje premjer teritorije od 1880-1884. godine a potom započela je uspostava katastra zemljišta i uspostavljanje zemljišne knjige što je okončano 1911. godine.

U narednim burnim vremenima došlo je do djelimičnog uništavanja dokumentacije katastra i zemljišne knjige, a i korištenje različitih projekcija i sistema pa se javlja potreba za obnovom i usklađivanjem podataka. Nakon Drugog svjetskog rata u BiH uništena je dokumentacija gotovo trećine katastarskih srezova-kotara. Novi premjer počinje 1953. godine polarnom i ortogonalnom, a potom i aerofotogrametrijskom metodom. Nakon izrade katastarskih planova i obavljenog izlaganja podataka premjera i katastarskog klasiranja uspostavlja se katastar zemljišta. Tada dolazi i do zapostavljanja zemljišne knjige koja se oslanja na stare austrougarske planove u poliedarskoj projekciji, dok se katastar zemljišta odnosi na novi premjer i planove u Gauss-Krugerovoj projekciji i time počinju problemi identifikacije i usaglašenja nekretnina u zemljišnoj knjizi i katastru. Kontinuirana uspostava katastra zemljišta provodila se od 1953. do 1984. godine [Begić, M. 1996].

U BiH katastar zemljišta i zemljišna knjiga prisutni su još od 100 godina. Tokom tog perioda uspostavljeni su različiti međusobni odnosi registara, odnosno evidencija o nekretninama i pravima na njima. Oni su u početku kao posebne, odnosno odvojene evidencije o nekretninama, no problem je bio u tome što je u početku evidencija dolazila do međusobnog udaljavanja podataka, odnosno podaci

su sve ši-e i vi-eõ bili razli iti. Po etak promjena desio se 1984. godine kada je donesen Zakon o premjeru i katastru nekretnina [šSluflbeni list SR BiHõ, br. 22/1984, 12/1987] kao jedinstvenog registra podataka o nekretninama i pravima na njima. Tada se u BiH, a u skladu sa na elima donesenog zakona, po elo sa uspostavljanjem katastra nekretnina. Devedesetih godina je do-lo do zastoja, ali 2003. godine u FBiH kona no se po elo sa uspostavljanjem katastra nekretnina sa izmjenjenim konceptom, kao jednog segmenta dvojnog evidentiranja nekretnina. U RS je 2003. godine donesen Zakon o premjeru i katastru nepokretnosti, a 2006. godine novi zakon sa istim nazivom i po elo se sa osnivanjem katastra nepokretnosti tako e kao jednog segmenta dvojne evidencije. Kona no, 2012. godine dono-enjem Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske, po elo je osnivanje katastra nepokretnosti kao jedinstvene evidencije u kojoj se vode i prava na nepokretnostima [šSluflbeni glasnik Republike Srpskeõ, br. 6/12, 110/16 i 62/18].

U FBiH, nakon promjene modela do-lo je do prekida aktivnosti na izlaganju podataka izmjere i katastarskog klasiranja zemlji-ta na javni uvid. Nastavak planiranih aktivnosti u vidu izlaganja podataka na javni uvid i izrada katastra nekretnina nastavljena je nakon -to je donesena Uredba o izlaganju na javni uvid podataka izmjere i katastarskog klasiranja zemlji-ta (u daljem tekstu: Uredba) [šSluflbene novine FBiHõ, broj 92/16]. Krenulo se sa katastarskim op-tinama za koje je premjer bio izvr-en u ranijem periodu, a nije okon an postupak uspostavljanja katastarske evidencije.

Istorijska doga anja, tranzicije dru-tveno-politi kih struktura, tehnolo-ki razvoj, razvoj informaciono-komunikacijskih tehnologija uticali su na stanje zemlji-ne administracije. Brzi razvoj informacione tehnologije i savremeni na in upravljanja nekretninama doveli su do razvoja modernog katastra nekretnina koji je neophodan u svakom segmentu flivota.

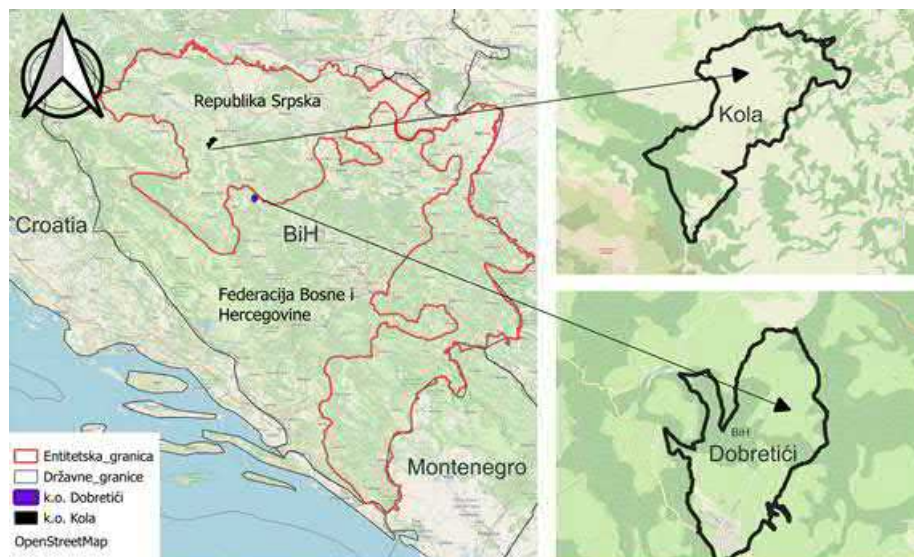
Nakon -to je izra ena studija šRazvoj tehni kih standarda za stvaranje podataka zemlji-nog informacijskog sustava BiHõ 2006. godine, po inje po etak aktivnosti na uskla ivanju podataka. Konkretno usagla-avanje podataka krenulo je 2009. godine, gdje je uz finansijska sredstva Svjetske banke izvr-eno usagla-avanje podataka za 250 katastarskih op-tina.

2. PODRUČJE ISTRAŽIVANJA

Podru je istraflivanja obuhvataju dvije katastarske op-tine i to k.o. Dobreti i koja pripada FBiH i k.o. Kola, koja pripada RS, slika 1.

Op-tina Dobreti i nalazi se u FBiH i pripada flupaniji Sredi-nja Bosna, prostire se na planini Ran i i od Jajca je udaljena dvadesetak kilometara, a cijelo podru je poznato je pod imenom Pougjarje, nazvano po rijeci Ugar koja izvire na planini Vla-i . Spada u jednu od najmla ih, najmanjih i najsiroma-nijih op-tina u FBiH, prema popisu stanovni-tva iz 2013. godine broji svega 1 629 osoba. Naseljena mjesta u sastavu op-tine Dobreti i pripadali su op-tini Jajce, ali 1998. godine osniva se op-tina Dobreti i kao zasebna administrativna jedinica.

Druga katastarska op-tina k.o. Kola koja se nalazi u RS i pripada gradu Banja Luka. K.o. Kola smje-tena je na juflnom dijelu teritorije grada Banja Luke i od njenog centra udaljena je dvadesetak kilometara. Zajedno sa okolnim katastarskim op-tinama Rupari, Sjutra-njica i Konotari, ini istoimeno naseljeno mjesto. Prema popisu iz 2013. godine naseljeno mjesto je imalo 1249 stanovnika.



Slika 1. Područje istraživanja

3. MATERIJALI I METODE

Analiza procesa osnivanja katastra nekretnina/nepokretnostima izvršena je na osnovu Tehničkih izvještaja gore pomenutih katastarskih općina. Sistematski je prikazan postupak osnivanja u obje katastarske općine i dat kratak osvrt na svaku od njih.

4. IZLAGANJE NA JAVNI UVID PODATAKA PREMJERA I KATASTARSKOG KLASIRANJA ZA K.O. DOBRETIĆI

Za k.o. Dobretići izvršene su sljedeće faze osnivanja katastra nekretnina:

- Skeniranje dokumentacije,
- Digitalizacija popisnih listova za zemljište, zgrade i posebne dijelove zgrada,
- Izrada Baze premjera i katastarskog klasiranja (BPIKK),
- Provođenje promjena u BPIKK i terenska izmjera po prigovorima,
- Izrada diobnih planova za zgrade u etažnom vlasništvu,
- Izlaganje podataka.

Skeniranje dokumentacije, digitalizacija popisnih listova, izrada BPIKK i izrada diobnih planova predstavljaju pripremne radove za proces izlaganja na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

U k.o. Dobretići na snazi je bio stari premjer sve do 1987. godine kada je izvršeno aerofotogrametrijsko snimanje. Zbog nedostatka novih sredstava, kao i mnogih drugih razloga, izlaganje podataka je izvršeno 2017. i 2018. godine [Rajić, M. 2023].

Podaci o nekretninama izloženi su na javni uvid u cilju usaglašavanja stanja u popisnim listovima sa stvarnim stanjem na terenu.

Postupak izlaganja podataka sastoji se od:

- Saopštenje podataka i utvrđivanje korisnika nekretnine,
- Rješavanje prigovora na podatke premjera i katastarskog klasiranja,
- Provođenje promjena u BPIKK,
- Završnih radnji i potvrde izlaganja podataka.

U postupku izlaganja podataka, komisija strankama stavlja na uvid, provjerava i utvrđuje podatke o:

- Parcelama, uključujući i podatke o zgradama,

- Posebnim dijelovima zgrada u zgradama u etaftnom vlasni-tvu,
- Korisniku nekretnina.

Prije samog izlaganja potrebno je preuzeti podatke za izradu elaborata od nadleffne jedinice lokalne samouprave nadleffne za geodetske poslove (JLS):

- Elaborat premjera sa katastarskim planom koji je izra en u digitalnom obliku,
- Privremene listove nepokretnosti sa upisanim podacima,
- Sumarnik povr-ina A listova privremenih listova nepokretnosti i
- Prate u dokumentaciju koja sadrffi odre ene podatke o nepokretnostima (dokumentacija popisnog katastra, zemlji-na knjiga, knjige uloflenih ugovora i sl.).

Prvi korak u postupku izlaganja odnosi se na formiranje popisnih (privremenih) listovova nekretnina i pripremu baze podataka katastra nekretnina BPKN za izlaganje.

Formiranje komisije predstavlja naredni korak u postupku izlaganja. Komisija se formira od tri lana, diplomiranog pravnika sa tri godine radnog iskustva u svojstvu predsjednika komisije, diplomiranog inffljenjera geodezije sa godinom radnog iskustva i lanom komisije iz reda gra ana.

Osam dana prije dana izlaganja korisnicima se uz poziv dostavljaju popisni listovi u kojima je navedeno vrijeme i mjesto izlaganja, a tako e svrha i zna aj izlaganja, kako bi korisnici bili upoznati sa procesom.

Prilikom izlaganja vaflno je da se korisnici ili njihovi punomo nici upoznaju sa stvarnim stanjem utvr enom tokom pripremnih radova, a i da imaju mogu nost da u postupku izlaganja iznesu odgovaraju e injenice koje se odnose na postojanje rje-enja o naslje ivanju, kupoprodajnih ugovora i sli no, koji e poslufliti kao dokaz postojanja prava na odre enoj nekretnini.

U toku izlaganja sastavlja se zapisnik za svaki predmet pojedina no u kojem se evidentira tok i na in postupka utvr ivanja prava na nekretninama.

Svaka stranka ima pravo prilofiti primjedbu na podatke u popisnom listu. Primjedbe se rje-avaju odmah, ukoliko nije potrebno izlaziti na teren, i vr-i se promjena u popisnom listu uz potkrijepljenje odgovaraju om dokumentacijom. Primjedbe koje je neophodan izlazak na teren upisuju se u spisak primjedbi pod odgovaraju im rednim brojem i rje-avaju se nakon izvr-enog uvi aja na terenu.

Kada je katastar nekretnina izra en i osnovan u skladu sa zakonom i pravilnikom Uprava predaje nadleffnoj sluffbi jedinice lokalne samouprave na kori-enje i odrflavanje, o emu se sa injava poseban zapisnik. Po prijemu Zapisnika i obavljenoj kontroli dokumentacije nastale u postupku izlaganja na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemlji-ta Federalna uprava izdaje akt kojim potvr uje da je zavr-eno izlaganje podataka premjera i katastarskog klasiranja na javni uvid za predmetnu katastarsku op-inu, te da je izra ena baza podataka premjera i katastarskog klasiranja (BPIKK) ime su se stekli uslovi za po etak njenog odrflavanja, kori-tenja i otpo injanje procesa uspostave zemlji-ne knjige po novoj izmjeri zapo inje objavom oglasa, koji se objavljuje u sluffbenim glasilima, medijima, web stranicama sudova i JLS, te provo enjem lokalne kampanje informiranja javnosti u svrhu zamjene/uspostave zemlji-ne knjige [Lesko, I. i Obradovi , fi. 2018].

U svrhu zamjene/uspostave zemlji-ne knjige provodi se postupak uskla ivanja podataka katastra i zemlji-ne knjige. Postupak se provodi na osnovu projektnog zadatka i uputstava koje izra uje Federalna uprava. U postupku uskla ivanja koriste se aktuelni podaci Baze podataka katastra nekretnina (BPKN) ili BPIKK s jedne strane i podaci Baze podataka zemlji-ne knjige (BPZK) s druge strane. Izra enu dokumentaciju o uskla ivanju podataka Katastarska sluffba JLS dostavlja nadleffnom sudu u svrhu zamjene/uspostave zemlji-ne knjige.

Kada op-inski sud zavr-i zamjenu/uspostavu zemlji-ne knjige za cijelu katastarsku op-tinu po novom premjeru, duflan je u roku od 15 dana od dana zavr-etka postupka, o toj injenici pismenim putem obavijestiti Katastarsku sluffbu JLS [Durmi-evi , F. i Lesko, I. 2019]. Katastarska sluffba JLS po prijemu obavijesti duflna je po sluffbenoj duflnosti usaglasiti podatke BPKN odnosno BPIKK s podacima iz BPZK.

Uspostava i zamjena zemlji-ne knjige za k.o. Dobreti i sprovedena je 2020. godine.

5. IZLAGANJE NA JAVNI UVID PODATAKA O NEPOKRETNOSTIMA ZA K.O. KOLA

Prilikom izlaganja podataka o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima, u postupku osnivanja katastra nepokretnosti, potrebno je obezbijediti odgovaraju u dokumentaciju. Ta dokumentacija obuhvata:

- bazu podataka postoje eg katastra nepokretnosti ukoliko se vr-i obnova katastra nepokretnosti,
- bazu podataka sa privremeno upisanim podacima,
- elaborat katastarskog premjera ili komasacionog premjera,
- isprave na osnovu kojih je formirana baza podataka sa privremeno upisanim podacima, upravne predmete.

Kada nakon sprovedenog katastarskog premjera postoje odrene promjene na nepokretnostima i stvarnim pravima na njima, takve promjene se sprovode u bazi podataka sa privremeno upisanim podacima. Na taj na in se u postupku izlaganja podataka premjera, za svakog imaooca prava, sastavlja poseban upravni predmet. Upravni predmet sadrffi list nepokretnosti sa privremeno upisanim podacima odnosno privremeni list nepokretnosti, kao i odgovaraju e isprave koje se odnose na nepokretnosti i imaoce prava upisane u pomenuti list nepokretnosti.

Tako e, objavljuje se javni oglas za katastarsku op-tinu za koju e se vr-iti izlaganje. Javni oglas se objavljuje u katastarskoj op-tini u kojoj po inje osnivanje katastra nepokretnosti i to na javnim objektima ili nekim drugim pristupa nim mjestima, na internet stranici organa nadlefnog za date poslove odnosno na internet stranici Republi ke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (RUGIP), kao i u medijima. U skladu sa Pravilnikom o na inu osnivanja i odrflavanja katastra nepokretnosti, javnim oglasom se u predvi enom vremenskom roku (najkasnije trideset dana prije po etka osnivanja) ogla-ava po etak osnivanja katastra nepokretnosti. Pozivi se -alju putem li nog dostavljanja i to najmanje osam dana prije po etka izlaganja. Pored poziva, stranci se dostavlja i neovjeren privremeni list nepokretnosti ili kopija posjedovnog lista u kome su upisani podaci, kako bi im bilo jasnije na kakvu vrstu rasprave su pozvani i o kakvim nepokretnostima se radi.

Nakon -to je izvr-eno slanje poziva na kojima su navedeni datum, vrijeme i mjesto po etka izlaganja podataka kako bi predmetne stranke bile u potpunosti obavije-tene, moffe da se po ne sa izlaganjem istih. Izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima vr-i komisija za izlaganje koja se sastoji od diplomiranog pravnika sa polofenim stru nimn (pravosudnim) ispitom, geodetskog stru njaka sa polofenim stru nim ispitom i lica iz katastarske op-tine, na prijedlog jedinice lokalne samouprave, a koje dobro poznaje situaciju u katastarskoj op-tini.

Na po etku izlaganja, odnosno rasprave se provjerava identitet pozvanih lica, a kada lice koje nije pozvano na zakazanu raspravu pristupi i zatraffi da u estvuje u postupku izlaganja podataka, prizna e mu se svojstvo stranke odnosno imaooca prava samo ukoliko dokafle svoj pravni interes vjerovatnim i zna ajnim u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvr ivanja prava na nepokretnostima. U estvovanje u postupku izlaganja prisutna stranka moffe dokazati mjerodavnim vafle im dokumentima kao -to su rje-enja o naslje ivanju, ugovori o kupoprodaji, ugovori o poklonu, ugovori o doffivotnom izdrflavanju, kao i razni drugi ugovori i rje-enja.

U postupku izlaganja podataka odnosno na zakazanoj raspravi rje-avaju se problemi i zahtjevi iz postoje eg katastra zemlji-ta ili nepokretnosti, ali i zahtjevi koji se dostavljaju u toku izlaganja. Za svaki upravni predmet se vodi zapisnik koji se po zavr-enoj raspravi uru uje prisutnim strankama, a isti se sa injava i kada pozvana stranka nije pristupila postupku izlaganja podataka. Nakon -to se zavr-i izlaganje odrene nih podataka donosi se rje-enje za izlagane nepokretnosti u kome je na osnovu iznesenih i dokazanih injenica utvr eno odgovaraju e pravo na nepokretnostima, te donijeta odluka. Pe atom ovjereno i potpisano rje-enje i privremeni list nepokretnosti, predmetne stranke dobijaju na datu adresu i ono je relevantno sve do stupanja na snagu izlagane katastarske op-tine.

Zapisnik o postupku izlaganja se sa injava prilikom svakog izlaganja podataka. Sa injeni zapisnik potpisuju prisutne predmetne stranke, drugi u esnici u postupku izlaganja i svi lanovi komisije za

izlaganje. Kao što je i spomenuto, ako predmetne stranke kojima je uredno uručen poziv nisu pristupile postupku izlaganja podataka, smatra se da se iste slažu sa postojenim upisima i donosi se rješenje na osnovu takvog upisa. Za lica čije prebivalište nije poznato, a isto se ne javi radi u evidenciji, postupku izlaganja podataka Komisija postavlja privremenog zastupnika.

Ako prilikom izlaganja podataka u nekoj katastarskoj opštini nastanu određene promjene na već izloženim podacima, a prije donesenog rješenja, potrebno je sprovesti zahtijevane promjene i ponovo izložit podatke u skladu sa novonastalim promjenama. Komisija je ovlaštena da opet pozove, ako je neophodno, imaoce prava koji su već bili na izlaganju i u skladu sa novim promjenama sprovede novo izlaganje. Na omotu predmeta, dnevniku rada i ostalim spisima, nevaže i podaci se precrtavaju crvenim tušem.

Prilikom izlaganja podataka o zemljištu potrebno je da se izvrši poređenje podataka o zemljištu koji su upisani u privremeni list nepokretnosti sa postojenim stanjem u katastru, sa novim stanjem obnovljenog premjera i sa stanjem starog premjera. Podaci o zemljištu su prije svega podaci o parceli, objektu koji se nalazi na datoj parceli i sli. no. Pored odstupanja potrebno je imaoce prava svojine upoznati i sa podacima starog premjera. Da bi ih upoznali sa tim neophodno je da se izvrši identifikacija, odnosno usklađivanje novog premjera sa starim premjerom.

Pored izlaganja podataka o zemljištu, potrebno je izvršiti izlaganje podataka i o objektima. Svi objekti bilo da se nalaze na zemljištu u građevinskom području, zemljištu gdje postoje određena ograničenja za izgradnju ili gradskom građevinskom zemljištu, upisuju se u privremeni list nepokretnosti. Da bi objekat bio upisan u pomenuti list nepokretnosti neophodno je u katastarskom operatu na odgovarajućoj parceli uplaniti odnosno evidentirati određeni objekat, za šta je dalje potrebna odgovarajuća dokumentacija na osnovu koje se može utvrditi da li je objekat izgrađen sa odobrenjem za građenje ili bez odobrenja za građenje.

Dopunska snimanja se prilikom izlaganja podataka vrše u slučaju podnesenih primjedbi koje su upisane u spisak primjedbi, a odnose se na podatke o nepokretnostima, podatke o objektima ako postoje na datim nepokretnostima, odnosno na podatke premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

Redni broj spiska primjedbi se navodi u zapisniku pri čemu se evidentira opis primjedbe i naznava na koje se nepokretnosti data primjedba odnosi, u dnevniku rada, kao i u koloni primjedba u privremenom listu nepokretnosti ako postoji potreba za tim. Komisija koja vrši izlaganje podataka razmatra, a nakon toga i odlučuje da li je podnesena primjedba biti usvojena ili ne. Ako je primjedba usvojena, izlazi se na teren odnosno na predmetnu parcelu i vrše se dopunska snimanja sa odgovarajućom tačnom i primjenom odgovarajućih geodetskih metoda uz prisustvo predmetne stranke. Tom prilikom se sve promjene i utvrđene činjenice upisuju u spisak primjedbi, a kasnije i obrazlože u konačnom rješenju koje će biti doneseno. Neke od promjena koje se mogu sprovesti dopunskim snimanjem ili uviđenjem na terenu su promjena granice parcele, promjene vezane za objekte, promjena kulture i sli. no.

Kao što je već navedeno, svaki posjednik odnosno imalac prava, ali i svako zainteresovano lice imaju pravo podnošenja primjedbi i žalbi na izlagane podatke. Kada Komisiji za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje prava na nepokretnostima pristigne primjedba ili žalba o izlaganim podacima, ista će postupiti u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske.

Pored utvrđivanja prava svojine, raspolaganja i korištenja na nepokretnostima u društvenoj svojini, potrebno je u postupku izlaganja podataka na nepokretnostima utvrditi određene terete i ograničenja.

Kada su na postojenim nepokretnostima u katastru zemljišta upisana fizička lica, a u zemljišnoj knjizi društvena svojina, ne mogu se samo na osnovu stanja upisanog u katastru zemljišta na toj nepokretnosti upisati fizička lica. Na nepokretnostima u društvenoj svojini se može stanje promijeniti samo u slučaju kada postoji važeća pismena isprava koja, u skladu sa zakonom, dokazuje na in dubianja prava svojine. Ako imalac prava svojine zemljišta nema važeću pismenu ispravu kojom dokazuje svoje pravo svojine na nepokretnosti, ali isti je pravni osnov kojim se prihvata prenos nepokretnosti u društvenoj svojini građana, ta nepokretnost će se po pravnom osnovu registrovati kao svojina imaoce prava zemljišta samo ako s tim bude saglasno nadležno pravobranilaštvo.

Komisija za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje prava na nepokretnostima donosi rješenja na temelju svih činjenica obrazloženih u postupku izlaganja. Tim rješenjem se definišu podaci o nepokretnostima, stvarnim pravima na njima i imaocima stvarnih prava. Svi podaci koji su definirani rješenjem, a nisu osporeni tokom postupka osnivanja katastra nepokretnosti, mogu se upisati u katastar nepokretnosti. U katastar nepokretnosti se upisuju i osporeni podaci danom donošenja rješenja, ali uz službenu zabilježbu zabrane prometa do pravosnažnosti rješenja. Ako do osnivanja katastra nepokretnosti prvostepeno rješenje nije dobilo status pravosnažnosti, po pravosnažnosti rješenja se može postupiti u toku održavanja katastra nepokretnosti. Važno je napomenuti da se danom pravosnažnosti donesenog rješenja brie po službenoj dužnosti zabilježba koja se odnosi na zabranu prometa.

Nakon što sva rješenja budu kona na u upravnom postupku smatra da je postupak izlaganja tih podataka završen.

Kada je završeno izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje prava na nepokretnostima i kada je utvrđeno da je katastar nepokretnosti formiran u skladu sa Zakonom o promjeru i katastru Republike Srpske, nadležni organ donosi rješenja kojim se potvrđuje da je osnovan katastar nepokretnosti za izlaganu katastarsku opštinu. Kao što je već spomenuto u prethodnim poglavljima, doneseno rješenje o potvrđivanju katastra nepokretnosti se objavljuje u Službenom glasniku Republike Srpske i stupa na snagu osmog dana od dana njegovog objavljivanja u navedenom dokumentu.

Nakon što je osnovan katastar nepokretnosti za određenu katastarsku opštinu ili dio katastarske opštine, svi podaci sadržani u privremenom listu nepokretnosti će biti evidentirani u novom dokumentu koji se naziva list nepokretnosti.

6. DISKUSIJA

Prednosti postupka osnivanja katastra nekretnina su mnogobrojne. Osnovna stvar je što se osnivanjem katastra nekretnina omogućiava nesmetan promet nekretninama i sigurnost u pravnom prometu. Konačnim rješenjem imovinsko-pravnih odnosa rješavaju se konflikti između javnog i privatnog sektora oko nekretnina, smanjuje se broj dugogodišnjih imovinsko-pravnih i sudskih procesa u dokazivanju prava vlasništva na atraktivnim gradskim i drugim lokacijama, osigurava se pravna sigurnost i pouzdanje u evidencije nekretnina. Pristup, upravljanje i kontrola podataka o nekretninama je u mnogome olakšan. Katastar nekretnina služi kao osnova za utvrđivanje i obračun tržišnih vrijednosti nekretnina, ostvarivanje pretpostavki za obračun poreza na nekretninama. Osnivanjem katastra nekretnina vrijednost imovine raste. Rješenjem imovinskih odnosa povećava se broj legalizovanih objekata koji su bespravno građeni. Osnivanje katastra nekretnina služi i za poboljšanje usluga i djelokruga rada mnogih drugih društvenih djelatnosti koje koriste podatke o nekretninama kao što je poljoprivreda, vodoprivreda, umarstvo, elektroprivreda, rudarstvo, saobraćaj, zaštita životne sredine, prostorno planiranje i sl.

Problem kod realizacije postupka predstavlja masovni odlazak stanovništva u inostranstvo traže i sigurniji i kvalitetniji život, pa samim tim veliki broj korisnika nekretnina nije u mogućnosti učestvovati u postupku. To se pogotovo ogleda u primjeru k.o. Dobretići jer je u pitanju jedna ruralna, raseljena sredina. Drugi problem javlja se usljed neupućenosti i nezainteresovanosti stranaka za sprovođenje samog postupka i značaj koji bi on imao za njih.

Otežavajuće okolnosti predstavlja zamršenost zemljišne administracije koja se teško rješava, nagomilani broj predmeta, više vlasnika i posjednika na jednoj parceli od kojih su neki preminuli, pa je neophodno rješavanje ostavinskih rasprava itd., pa se postupak dodatno vremenski produžuje.

U postupku pripreme podataka, kao i postupku izlaganja podataka na javni uvid, javljaju se mnogobrojni drugi problemi koji se odnose na podatke o nepokretnostima. Otežanost određeni dokumenata koji se koriste u postupku izlaganja podataka doprinosi gubitku vremena koje se koristi da bi se istražili određeni podaci, a isto bi se moglo iskoristiti za neke druge radnje. Primjera radi, mnoge

mape i prilozi austrougarskog premjera, kao i geodetski planovi su o-te eni. Podaci koji se odnose na granice parcela, brojeve parcela novog premjera i starog premjera, nepokretnosti na parcelama i sli no, uslijed o-te enosti navedenih dokumenata se ne mogu jasno i ta no utvrditi. Pored dokumenata koji se mogu prona i u sluffbenim evidencijama i koji se koriste prilikom izlaganja podataka, stranke koje pristupe postupku izlaganja dostavljaju dokumente na kojima se mogu uo iti odre ene gre-ke ili njihova neusagla-enost sa podacima kojima komisija raspolafle. Sve su to problemi koji se mogu javiti prilikom izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvr ivanja prava na nepokretnostima. Pored navedenih problema i mnogi drugi parametri doprinose oteflanom postupku izlaganja podataka na javni uvid, a samim tim i dugotrajnijem procesu osnivanja katastra nepokretnosti. Neke od preporuka za rje-avanje navedenih problema, odnosno pobolj-anje postupka osnivanja katastra nepokretnosti su: povezanost i usagla-enost svih nadlefnih organa i institucija; povezanost i usagla-enost svih radnih sektora i odjeljenja unutar nadlefnih organa i institucija; digitalizacija podataka i dokumentacije i omogu avanje pristupa i rada sa svim potrebnim programima i aplikacijama; dostupnost svih podataka iz svih evidencija; uskla ivanje podatke katastarskog operata i gruntovnog operata, kao i podataka svih drugih evidencija; propisno uvanje dokumenata iz svih evidencija kako se ne bi javljala nova o-te enja ili nedostatak odre enih dokumenata; precizno, jasno i uredno vo enje svih potrebnih spisa; stru niji kadar na datim poslovima; bolja organizacija poslova unutar svih radnih sektora i odjeljenja i pobolj-ani tehni ki uslovi za rad. Primjenom navedenih preporuka za pobolj-anje postupka osnivanja katastra nepokretnosti i rje-avanjem problema koji se javljaju, cijeli postupak izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvr ivanja prava na nepokretnostima e se odvijati mnogo brfle i kvalitetnije. Pored toga, podaci osnovanog katastra nepokretnosti e biti mnogo aflurniji, kompletniji, dostupni svim graanima, a -to je najbitnije kvalitet izloflenih podataka e biti na zavidnom nivou.

7. ZAKLJUČAK

Uporednom analizom postupka izlaganja katastarskih op-tina u RS i FBiH do-lo se do zaklju ka da se sli ni problemi javljaju u oba entiteta. Razlika se ogleda u kona noj evidenciji, koja je u FBiH predstavljena katastrom nekretina, a u RS katastrom nepokretnosti. Katastar nekretina predstavljen je kao dio harmonizovanog sistema, u kojem i dalje postoji zemlji-na knjiga, dok u RS stupanjem na snagu katastra nepokretnosti prestaje upotreba zemlji-e knjige.

Izlaganje na javni uvid podataka premjera i katastra bilo je olak-ano u k.o. Kola jer ista pripada gradu Banja Luka, pa je pristup i pronalazak stranaka u postupku lak-i, dok je ve ina stanovni-tva u k.o. Dobreti i, zbog nerazvijenosti iste, emigrirala u inostranstvo, -to je uveliko otefalo postupak izlaganja. Nakon zavr-etka samog postupka u FBiH postoji jedinstvena, harmonizovana baza koja se i dalje koristi u dvije institucije, jedinici lokalne samouprave i nadlefnom sudu. U RS nakon zavr-enog izlaganja samo jedna institucija preuzima obaveze odrflavanja katastra nepokretnosti i to podru na jedinica Republi ke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Uvo enjem u poslove ve eg broja mladih i kvalitetno obu enih kadrova, koji dobro vladaju novim tehnologijama, u saradnji sa ve iskusnim kadrovima mofle dovesti do pobolj-anja postupaka uspostavljanja, odnosno osnivanja kvalitetnijih evidencija i registara nepokretnosti i prava na istim.

Potrebno je vi-e raditi i na promociji zna aja katastra nepokretnosti i zemlji-ne knjige kao registara nepokretnosti i prava na nepokretnostima u svim slojevima dru-tva po ev od stanovni-tva, privrednika, lokalnih i vi-ih politi kih i drugih funkcionera (rukovodilaca).

Digitalizacija podataka i dokumentacije i upotreba novih modernih informati kih tehnologija daje zna ajan doprinos efikasnijem upravljanju podacima, o uvanju dokumentacije, vo enju postupka izlaganja i kvalitetnijim katastarskim evidencijama i registrima prava na nepokretnostima.

Nastaviti sa ulaganjima u projekte uspostavljanja katastra nekretina, osnivanja katastra nepokretnosti i time nastaviti i zaokrufliti zapo ete reforme zemlji-ne administracije.

LITERATURA

- Begi , M. (1996): *110 godina katastra zemljišta u Bosni i Hercegovini*. Sarajevo.
- i i , M. (2022): *Izlaganje podataka premjera u funkciji osnivanja katastra nepokretnosti*, Arhitektonsko-gra evinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci, master rad.
- Durmi-evi F., Lesko I. (2019): *Potreba povezivanja podataka katastra i zemljišne knjige*, Zbornik radova, IV. kongres o katastru u BiH , Neum.
- Lesko I., Obradovi fi. (2018): *Usklađivanje katastra i zemljišne knjige u Federaciji BiH*, Zbornik radova, VI. Hrvatski kongres o katastru, Zagreb.
- Macanovi , D., uri , M. (2018): *Od nastanka katastra u Bosni i Hercegovini do katastra nepokretnosti kao registra nepokretnosti i stvarnih prava na njima*, Zbornik radova, pp. 1-8, May, 2018., VI. hrvatski kongres o katastru i LADM2018 workshop, Zagreb.
- Macanovi , D., Vasiljevi , S. (2019): *Modeli evidencije nepokretnosti u Bosni i Hercegovini*, Zbornik radova IV Kongresa o katastru u BiH, pp. 37-44, Oct, 2019.
- Pravilnik o na inu osnivanja i odrflavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske. šSluflbeni glasnik Republike Srpske, br. 11/14, 25/14 i 31/15.
- Raji , M. (2023): *Osnivanje katastra nekretnina na području općine Dobretići u k.o. Dobretići*, Arhitektonsko-gra evinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci, master rad.
- Uredba o izlaganju na javni uvid podataka izmjere i katastarskog klasiranja zemlji-ća i odre ivanje upisa prava na nekretninama, šSluflbene novine FBiH, broj 92/16.
- Zakon o premjeru i katastru nekretnina. šSluflbeni list SR BiH, broj 22/84, 12/87, 26/90 i 36/90.
- Zakon o premjeru i katastru nepokretnosti. šSluflbeni glasnik Republike Srpske, br. 34/06, 110/08 i 15/10.
- Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske. šSluflbeni glasnik Republike Srpske, br. 6/12, 110/16 i 62/18.

THE IMPORTANCE OF ESTABLISHING AND DIFFICULTIES IN THE PROCEDURE OF ESTABLISHING CADASTRAL RECORDS IN BOSNIA AND HERZEGOVINA

Abstract. *Many underdeveloped areas in Bosnia and Herzegovina are faced with intensified population migrations for various reasons. Such a trend also leads to challenges in the implementation of projects for the establishment of real estate cadastre in the Federation of Bosnia and Herzegovina and the establishment of property cadastre in the Republic of Srpska, as the parties involved (property owners) are often unavailable to the authorities responsible for conducting the procedures of establishing real estate cadastre or property cadastre due to their prolonged absence. This results in difficulties and delays in the procedures of determining the facts necessary for resolving property rights issues.*

A well-defined real estate cadastre and property cadastre with established procedures and accurate data are considered the foundation and path toward organized land administration. An organized land administration with resolved property rights is deemed necessary for the efficient realization of many infrastructure and other projects, which create conditions for the opening of new job positions and improve the quality of life in Bosnia and Herzegovina.

The paper presents the experiences gained from the implementation of the project for establishing a real estate cadastre in the cadastral municipality of Dobretići in the Federation of Bosnia and Herzegovina, as well as the project for establishing a property cadastre in the cadastral municipality of Kola, which belongs to the city of Banja Luka. The activities encompassed in the process, including the collection and scanning of the necessary documentation, the development of a database, the presentation of data for public inspection (which represents a crucial part of the process), and the subsequent declaration of the real estate cadastre or confirmation of the property cadastre. The analysis of the methodologies for establishing real estate/property cadastrals in the two entities aims to demonstrate the significance of having such systems, the challenges encountered during their formation, and the potential for improving the established procedures in practice.

Keywords: *Real Estate Cadastre, Real estate cadastre, Land register.*