

# POTREBA POVEZIVANJA PODATAKA KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE NAKON IZVRŠENOG USKLAĐIVANJA

Durmišević Ferid<sup>1</sup>, Ivan Lesko<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Općina Gradačac (e-mail: ferid.durmisevic@gradacac.ba)

<sup>2</sup>Uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove HNŽ/K Mostar(e-mail: ivan.lesko@tel.net.ba)

## **Sažetak**

Registracija nekretnina u Federaciji BiH se provodi na osnovu Zakona o premjeru i katastru zemljišta ("Službeni list SR BiH", broj 14/78, 12/87, 12/89 i 26/90), Zakona o premjeru i katastru nekretnina ("Službeni list SR BiH", broj 22/84, 12/87, 26/90 i 36/90) i Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 19/03, 38/05). U skladu sa ovim propisima vođenje podataka o nekretninama je povjereno katastru koji je u nadležnosti uprave, a registracija prava zemljišnoknjižnim uredima koji su u nadležnosti sudske vlasti.

Vođenje registara u ovakvim okolnostima dovelo je do njihove velike neusklađenosti. Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove je prepoznala postupak upostave i zamjene zemljišne knjige kao jedino i trenutno moguće rješenje za rješavanje problema neusklađenosti. Uz finansijsku potporu Svjetske banke (WB) pokrenula je Projekat uspostave i zamjene zemljišnih knjiga, odnosno usklađivanja podataka starog premjera sa podacima novog premjera, a sve u skladu sa Zakonom o zemljišnim knjigama (ZZK) u FBiH.

U dosadašnjoj realizaciji ovaj projekat se pokazao veoma uspješan i od strane relevantnih institucija u oblasti evidencije nekretnina, a naročito korisnika podataka ocijenjen kao jedan od najboljih projekata u BiH.

Pojavljuje se međutim jedan problem – i dalje nastavljamo voditi katastar i zemljišnu knjigu kao dva posebna fizički odvojena registra. Realno prijeti opasnost ponovne pojave njihove neusklađenosti.

U radu se nakon uvodnih razmatranja povijesnog konteksta i aktualnog stanja daje prijedlog metodologije za digitalno povezivanje katastra i zemljišnih knjiga zasnovan na postojećem (nesavršenom) pravnom okviru.

**Ključne riječi:** katastar zemljišta, zemljišna knjiga, premjer, uspostava i zamjena zemljišne knjige, usklađivanje.

## **1. UVOD**

Prva potpuna evidencija zemljišta u Bosni i Hercegovini, odnosno uspostava katastra zemljišta i zemljišne knjige izvršena je od strane Austro-ugarske vlasti. Od tog vremena pa sve do danas, egzistira tzv. Austrougarski, odnosno stari premjer zemljišta, koji služi kao osnova za upis prava u zemljišne knjige. Paralelno sa navedenim premjerom egzistira i novi premjer na kome je, kao osnovi, od 1953. do 1984. godine uspostavljan katastar zemljišta.

Katastarski podaci zasnovani na novom premjeru i podaci zemljišne knjige zasnovani na starom premjeru su sve do danas održavani nezavisno jedni od drugih, a sve promjene koje su se provodile u katastarskom operatu dodatno su uticale na činjenicu da su podaci starog premjera i upisa prava na istom sve više zastarjivali, postajali različiti od stanja u katastarskom operatu.

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove je prepoznala postupak upostave i zamjene zemljišne knjige kao jedino i trenutno moguće rješenje prevazilaženja navedenih problema i uz finansijsku pomoć WB pokrenula projekat uspostave i zamjene zemljišnih knjiga, odnosno usklađivanja podataka starog premjera sa podacima novog premjera.

Kroz ovaj projekat se takođe radi na upisu i prenosu prava koja su do sada upisivana u knjigu položenih ugovora i druge evidencije, koje svakako nisu bile pouzdane, jer su ih sudovi vodili na neki svoj način, a ovako se iste na jedinstven način evidentiraju i vode u skladu sa važećim propisima.

U dosadašnjoj realizaciji ovaj projekat se pokazao veoma uspješan i od strane relevantnih institucija u oblasti evidencije nekretnina a naročito korisnika podataka ocijenjen kao jedan od najboljih projekata WB u BiH.

Pojavljuje se međutim jedan problem - i dalje nastavljamo voditi katastar i zemljišnu knjigu kao dva posebna fizički odvojena registra. Realno prijeti opasnost ponovne pojave njihove neusklađenosti.

## 2. DETEKCIJA PROBLEMA

Teoretski gledano do ponovne neusklađenosti ne bi trebalo doći. Iako je harmonizacija podataka odnosno usklađivanje katastra i zemljišne knjige po mišljenju mnogih stručnjaka koji se bave registracijom nekretnina prijelazno rješenje do uspostave jedinstvene evidencije nekretnina zasnovane na novim zakonskim rješenjima, ona je svakako trenutno veoma dobro rješenje i omogućava korisnicima podataka lakše ostvarivanje prava, a naročito brži i efikasniji promet, građenje, zasnivanje hipoteka i sl. što će olakšati i globalni ekonomski razvoj društva. Međutim, kao što imamo primjere iz prethodnog perioda to dobro rješenje će se vrlo brzo poremetiti dijelom zbog neadekvatne zakonske regulative, a dijelom zbog njenog nepoštivanja.

Postupak uspostave zemljišne knjige po podacima novog premjera se trenutno radi sistemski kao što je gore rečeno kroz projekat WB, ali je u potpunosti zasnovan na zakonskim odredbama ZZK-a u FBiH i Pravilnika o postupanju u zk stvarima koje predviđaju vođenje zemljišnih knjiga po podacima novog premjera, i međusobnu saradnju kod provođenja promjena. Članovi 41. i 41a. Pravilnika o postupanju u zk stvarima u potpunosti predviđaju međusobnu usklađenost katastra i zemljišne knjige, ali svi znamo da to u praksi nije slučaj.

Razlog tome vrlo često leži u činjenici da se teško prihvaćaju nova rješenja i nekritički brani postojeća praksa neovisno od toga dali je ona zasnovana na zakonu ili nije. Slijedeći primjer to najbolje ilustrira. ZZK u članu 93. koji glasi:

*"Danom stupanja na snagu ovog zakona odredbe Zakona o premjeru i katastru nekretnina ostaju na snazi, osim u dijelu koji se odnosi na **evidenciju i upis** prava vlasništva i drugih stvarnih i obligacionih prava na nekretninama. Upis prava na nekretninama izvršen po odredbama Zakona o premjeru i katastru nekretnina za područja općina u kojima je katastar nekretnina po odredbama tog zakona stupio na snagu, preuzeće se u zemljišnu knjigu nadležnog zemljišnoknjižnog suda, ako nije u suprotnosti sa ovim zakonom."*

jasno propisuje da njegovim stupanjem na snagu nema više vođenja prava u katastru.

U pravilnom tumačenju ove zakonske odredbe jasno je razgraničena nadležnost katastra i zemljišne knjige na način da je katastar odgovoran za vođenje tehničkih podataka o nekretninama, a zemljišna knjiga za vođenje prava na tim nekretninama i da se pri održavanju katastra nekretnina, u slučaju potrebe, podaci o pravima preuzimaju iz zemljišne knjige, što je pozitivna zakonska praksa u svim evropskim zemljama, bilo da se radi o integriranom sistemu ili klasičnom dualnom sistemu gdje se katastar i zemljišna knjiga vode u različitim institucijama.

U praksi, to na području FBiH nije slučaj. Posao je dovršen do pola. U katastarskim općinama u kojima je izvršeno usklađivanje katastra i zemljišne knjige ukinuta je tehnička dvojnost (Lesko, 2010.) na nekretninama tj. razlika u brojevima parcela Stari premjer - Novi premjer dok nam je još uvijek ostala ona druga pravna dvojnost Vlasnik - Posjednik. Da bismo to riješili potrebno je uspostaviti katastar nekretnina u skladu sa članom 93. ZZK-a.

Ovaj procedura je prepoznata, pa je Uredbom o izlaganju na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta (Službene novine FBiH 92/16) propisano da po uspostavi zemljišne knjige po podacima novog premjera za cijelu katastarsku općinu sud u roku od 15 dana od završetka postupka, o toj činjenici, pismenim putem obavijesti nadležnu katastarsku službu koja po prijemu obavijesti treba po službenoj dužnosti uskladiti podatke baze podataka katastra zemljišta (BPKZ) sa podacima iz baze podataka zemljišne knjige (BPZK) na način da zadrži postojeće podatke o nekretninama, a iz BPZK preuzme podatke o nositeljima prava na njima, čime se BPKZ prevodi u bazu podataka katastra nekretnina (BPKN). Ove odredbe se nažalost još nisu počele provoditi u praksi.

Drugi razlog je nadležnost za provođenje promjena gdje se uglavnom radi o provođenju promjena po zahtjevima stranaka koji takođe predviđaju i naknade za provođenje tih promjena pa se vrlo često završi u jednoj instituciji, a u drugoj ne. O personalnom ne postupanju po Zakonu i pravilnicima ne treba više trošiti riječi.

Baze podataka se vode odvojeno i nezavisno jedna od druge tako da je na lokacijama gdje je harmonizacija urađena prije nekoliko godina već došlo do znatnih razlika u ovim podacima. Pored toga imamo i različite modele podataka katastra i zemljišne knjige koji dovode do različitog knjiženja nekretnina. Jedna te ista katastarska općina redovito ima različit broj posjedovnih listova od broja zku uložaka zbog čega je veoma teško držati usklađenost i na razini parcela.

Sve ovo nam govori o hitnom sistemskom djelovanju na povezivanja podataka katastra i zemljišne knjige nakon izvršenog usklađivanja kako bi se spriječila ponovna neusklađenost. S obzirom da su aktivnosti na sveobuhvatnom rješenju ovog problema tj. izmjene zakonske regulative u cilju stvaranja integriranog sustava evidencije nekretnina i prava na nekretninama uglavnom ostale bezuspješne, čini se da je jedini način sprečavanja ove neusklađenosti iskoristiti tehnološki napredak i dvije baze podataka povezati digitalno. Ovo naravno podrazumijeva provedbu odgovarajućih procedura, o kojima se govori u nastavku. Smatramo da bi prvi korak u povezivanju podataka trebalo biti provođenje pilot projekta, temeljem projektnog zadatka koji je izrađen, a koji je poslužio kao osnova za pisanje ovog članka. Kroz pilot projekat bi se testirale predložene procedure i eventualno doradio sam projektni zadatak.

### **3. PROCEDURA POVEZIVANJA PODATAKA**

Po završetku uspostave zemljišne knjige po podacima novog premjera u skladu sa ZZK, ZK ured dostavlja obavijest nadležnoj katastarskoj službi Jedinice lokalne samouprave, što se jasno propisuje Uredbom o izlaganju na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta:

Član 92:

*"(1) Kada općinski sud završi zamjenu/uspostavu zemljišne knjige za cijelu katastarsku općinu po novoj izmjeri, dužan je u roku od 15 dana od dana završetka postupka, o toj činjenici pismenim putem obavijestiti Katastarsku službu JLS.*

*(2) Katastarska služba JLS po prijemu obavijesti iz stava (1) ovog člana dužna je po službenoj dužnosti usuglasiti podatke BPKN odnosno BPIKK s podacima iz BPZK, na način da će u BPKN i BPIKK zadržati postojeće podatke o nekretninama, a iz BPZK preuzeti podatke o nositeljima prava na nekretninama.*

*(3) Postupkom iz stava (2) ovog članka BIPKK se prevodi u BPKN."*

Član 93:

*"Nakon što Katastarska služba JLS provede postupak iz čl. 92. st.(2) ove Uredbe, Federalna uprava donosi rješenje o stupanju na snagu katastra nekretnina sukladno čl. 94. Zakona."*

**Obavijest iz člana 92. gore pomenute Uredbe je temeljni dokument koji omogućava prevođenje BPKZ u BPKN.**

Temeljem ove obavijesti i obavljenih pripremnih radnji pristupa se realizaciji povezivanja. To predstavlja niz aktivnosti koje nadležne katastarske službe jedinica lokane samouprave (JLS) i ZK uredi sa sadašnjim personalnim kapacitetima sami ne mogu odraditi, ali su nam prethodni projekti pokazali da uz adekvatno planiranje i projektno vođenje možemo doći do pružatelja usluga za uspješnu realizaciju zadanog.

### ***3.1 Preuzimanje podataka BPKZ i BPZK***

Odmah po odabiru pružatelja usluga isti vrši preuzimanje podataka BPKZ odnosno BPZK. BPKZ se isporučuje u formi GML dokumenta, a BPZK u formi XML dokumenta. Preuzimanje podataka mora se dokumentirati zapisnicima koji sadrže relevantne podatke o preuzimanju podataka (mjesto i vrijeme, nazive katastarskih općina, način preuzimanja podataka, imena osoba koje su predale, odnosno preuzele podatke i njihove potpise).

### ***3.2 Usporedba BPKZ i BPZK na razini parcela***

Da bi se mogle nastaviti daljnje aktivnosti na prevođenju BPKZ u BPKN, BPKZ i BPZK moraju biti u potpunosti usklađene. Ova usklađenost odnosi se na sve podatke o parcelama upisane u BPKZ. Pružatelj usluga obavezan je usporediti BPKZ i BPZK te kreirati izvještaj o podudarnosti parcela u smislu naprijed navedenog. U slučaju da su podaci u obje baze u potpunosti identični, ova činjenica se dokumentira u formi Zapisnika i nastavlja se s realizacijom Projekta. Ako podaci nisu identični izrađuje se izvještaj o razlikama, koji se dostavlja katastarskoj službi JLS i ZK uredu.

### ***3.3 Usaglašavanje podataka o parcelama u BPKZ i BPZK***

Katastarska služba JLS i ZK ured analiziraju dostavljeni izvještaj. Temeljem izvršene analize poduzimaju korake i izrađuju potrebnu dokumentaciju (prijavne listove i sl.) kako bi se izvršilo usaglašavanje podataka. Kada se otklone sve razlike, o tome se obavještava pružatelj usluga. On je dužan ponovo preuzeti podatke i izvršiti usporedbu baza, te potvrditi njihovu potpunu podudarnost na razini podataka o parcelama, što se dokumentira odgovarajućim zapisnikom kao pod 3.2.

### ***3.4 Spajanje ZK uložaka sa istom pravnom osnovom***

Detaljnou analizom BPZK, a u skladu sa članom 16. ZZK-a i članom 22. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima BPZK treba urediti na način da se spoje sve parcele u jednoj katastarskoj općini na kojima postoje isti pravni odnosi u jedan ZK uložak.

### ***3.5 Korekcija PL-ova i preslagivanje u KKV uloške***

Po ispunjenju uslova da su podaci o parcelama identični u BPKZ i BPZK, te spajanja ZK uložaka u skladu sa članom 16. ZZK-a i članom 22. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima pristupa se usaglašavanju ZK uložaka i Posjedovnih listova (PL). Broj PL-ova u jednoj katastarskoj općini mora biti isti kao broj ZK uložaka, pri čemu se u BPZK ne broje ZK ulošci etažnog vlasništva.

Može se pojaviti slučaj da su parcele iz jednog PL-a raspoređene u više ZK uložaka tako da te PL-ove treba razdvojiti sukladno stanju u BPZK. Moguća je i obrnuta situacija tj. da je potrebno spojiti PL-ove u svrhu usklađivanja sa stanjem u BPZK.

Posebnu pažnju treba posvetiti ZK ulošcima u koje su upisane parcele zgrada koje su etažirane. Potrebno je osigurati da ovakvi ulošci postoje za sve parcele zgrada i da su u njih upisani uobičajeni upisi koji upućuju na etažiranje. U slučaju da su ovakve parcele brisane treba ih ponovo aktivirati i kreirati ZK uložak u skladu sa naprijed navedenim. U BPZK ove parcele treba upisati u posebne PL-ove koji odgovaraju ZK ulošcima parcela etažiranih zgrada iz BPZK.

### **3.6 Izrada BPKN**

Iz BPZK, koja je doradena na način opisan u poglavlju 3.5., izrađuje se BPKN, tako da se umjesto PL-ova, uspostave katastarsko knjižni ulošci (KKU) u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nekretnina tj. "A", "B" i "C" list.

U "A" list KKU se prepisuju podaci o parceli/ama iz PL-a s tim što se ukupna površina pod zgradama razdvaja i upisuje za svaku zgradu pojedinačno, po nazivu i površini. Za ovo razdvajanje u potpunosti koristiti podatke koji su nalaze u digitalnoj formi a dobiveni su digitalizacijom katastarskih planova koja je rađena u skladu sa Pravilnikom o BPKN. Prilikom razdvajanja ovih površina ako bude potrebno treba izvršiti izravnjanje na službenu površinu pod zgradama koja se vodi u katastru.

U "B" i "C" listove se prepisuju podaci iz "B" i "C" lista ZK uložka koji se odnose na tu/te parcele.

Posebna pravila vrijede za formiranje KKU u slučajevima nekretnina u etažnom vlasništvu. U BPKN se svi ZK ulošci etažnih jedinica ovakve nekretnine upisuju kao posebni podulošci u KKU u koji je upisana parcela na kojoj je izrađena nekretnina. Pri tome se je potrebno držati slijedećih pravila:

- U "A" listu ovakvog KKU se upisuju podaci o parceli (preuzeti iz katastra tj. preuzeti iz odgovarajućeg PL-a).
- U "A1" listu ovog KKU upisuju se podulošci od 1 do n u kojima se upisuju svi posebni dijelovi zgrade tj. etažne jedinice.
- Podaci o etažnim jedinicama se preuzimaju iz odgovarajućih ZK uložaka etažnih jedinica u skladu sa modelom podataka katastra nekretnina uz dodavanje podataka o suvlasničkom dijelu i broju ZK uložka u BPZK.
- U "B" listu podaci o suvlasništvu koji podrazumijeva upis svih suvlasnika na parceli (svaki vlasnik posebnog dijela sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom na parceli što se preuzima iz svakog od povezanih ZK uložaka).
- U „C“ listu upisuju se, ako postoje tereti koji se odnose na cijelu nekretninu.
- U "B1" listu podaci o vlasništvu na posebnom dijelu zgrade (etažno vlasništvo), preuzeti iz B lista odgovarajućeg ZK uložka.
- U koloni „Napomena“ u "B1" listu, upisuje se sadržaj upisa tereta, ako su upisani u „C“ listu ZK uložka, koji se odnose na predmetnu etažnu jedinicu.
- Pri izdavanju prijepisa KKU-a ili poduloška potrebno je osigurati da se sadržaj tereta u „C“ Listu i napomena iz „B1“ lista ne ispisuje.

Uspostava/zamjena zemljišne knjige prema podacima novog premjera podrazumijeva kompletnu BPZK sa upisanim svim pravima na nekretninama. I pored toga, može se pojaviti slučaj da je nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi, a da nisu upisana prava na tim nekretninama. U ovakvim slučajevima potrebno je postupiti po slijedećim pravilima:

- U "A" list se prepisuju podaci o parceli/ama koji se preuzimaju iz PL-a, a u "B" list podaci o posjedniku koji se također preuzimaju iz PL-a (Član 69. ZZK). "C" list ostaje prazan.
- Naknadno će se ovi podaci dopuniti u skladu sa Pravilnikom o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima (Službene novine FBiH 05/03).

### **3.7 Isporuka BPKN**

Pružatelj usluga je po završetku formiranja BPKN istu u formi GML dokumenta dužan dostaviti FGU. Po prijemu BPKN FGU vrši njen pregled i kontrolu ispravnosti u skladu sa Pravilnikom o BPKN, kao i ispunjenje uvjeta propisanih poglavljima 3.2., 3.4. i 3.5. Nakon što FGU utvrdi kompletnost i ispravnost formiranja BPKN nakon provođenja postupaka iz poglavlja 3.6., FGU donosi rješenje o stupanju na snagu katastra nekretnina u skladu sa članom 94. Zakona o premjeru i katastru nekretnina ("Službeni list SRBiH br: 22/84,12/87,26/90,36/90, i Službeni list RBiH br: 4/93,13/94), a BPKN se instalira na servere katastarske službe JLS.

### **3.8 Postupanje u ZK uredu i katastarskoj službi u JLS za vrijeme provedbe projekta**

Da bi se osiguralo nesmetano funkcioniranje katastra za vrijeme trajanja projekta, katastarska služba JLS je dužna redovno provoditi pristigle zahtjeve za promjenama u BPKZ. Katastarska služba je dužna dostavljati prijavne listove o provedenim promjenama ZK uredu, koje će se provoditi u redovnoj proceduri. Po okončanju Projekta katastarska služba JLS dužna je u BPKN provesti sve promjene koje su provedene u BPKZ od dana preuzimanja BPKZ od strane izvođača, do dana instalacije BPKN na svoj server.

ZK ured je dužan voditi popis svih provedenih promjena u BPZK od dana preuzimanja podataka od strane Izvođača. Po instalaciji BPKN na server katastarske službe, ista je dužna provesti sve promjene s popisa provedenih promjena u BPZK, a koji će im biti dostavljen od strane ZK ureda. Ovakvim postupanjem postiže se očuvanje identičnosti podataka u BPZK i BPKN.

## **4. POVEZIVANJE BPKN I BPZK PRI NJIHOVOM ODRŽAVANJU**

Po okončanju procedure opisane u poglavlju 3. imamo situaciju da su podaci o nekretninama u BPKN i BPZK potpuno usaglašeni, faktički imamo dvije jednake baze podataka koje se međusobno razlikuju u svojoj konfiguraciji zbog različitih modela podataka katastra i zemljišne knjige.

U svrhu očuvanja njihove usaglašenosti potrebno je ispitati i definirati metode njihovog održavanja kako bi se ova usaglašenost očuvala u budućnosti, a kako bi ona bila neovisna od subjektivnih slabosti osoblja koje održava baze.

U prvom redu potrebno je ispitati mogućnost automatske promjenu podataka u drugoj bazi podataka, nakon što se promjena provede u primarnoj bazi. Ovo znači da promjena provedena u BPKN automatski generira odgovarajuću promjenu na parcelama u BPZK, i obrnuto da promjena provedena u BPZK automatski generira promjenu na pravima u BPKN.

Ako ovo tehnički nije moguće (zbog različitih modela podataka), potrebno je osigurati proceduru pri kojoj će se temeljem međusobne komunikacije aplikacije slati obavijesti o provedenoj promjeni iz jednog u drugi organ, te vršiti „zaključavanje“ parcela u BPZK, odnosno KKV u BPKN na koje se odnosi provedena promjena. Nakon zaprimanja obavijesti koja će biti vidljiva kroz aplikaciju nadležni organ će provesti predmetnu promjenu u svojoj bazi podataka.

Da bi se ove procedure provele potrebno je povezati baze podataka. Za potrebe pilot projekta to se može riješiti uspostavom VPN veze katastarske službe JLS i ZK ureda. Za konačno rješenje povezivanja baza potrebno je istražiti i druge mogućnosti.

Sve opisane aktivnosti trebaju se provesti na temelju Pravilnika o BPKN i Pravilnika o elektronskom vođenju zemljišnih knjiga, te pripadajućih modela podataka.

## **5. ZAKLJUČAK**

Kako je u uvodnom dijelu naznačeno da postoji realna opasnost od pojave ponovne neusklađenosti podataka katastra i zemljišne knjige nakon provedenog postupka usklađivanja trebamo preduzeti radnje da to spriječimo.

Mijenjanje zakonske regulative u cilju uspostave jedinstvene evidencije je najvjerojatnije najbolje rješenje, ali u ovom trenutku teško ostvarivo. S toga treba preduzeti ono što je trenutno moguće. To je digitalno povezivanje baza podataka bez obzira što su one na različitim mjestima i koje održavaju različiti državni organi. Za buduće postupanje predlažemo slijedeće korake:

- Prihvatanje činjenice da nadležne katastarske službe JLS i ZK uredi ovakav projekt ne mogu realizirati sami nego treba osigurati vanjske saradnike,
- Provesti pilot projekat na jednoj ili više lokacija radi provjere procedura predviđenih projektnim zadatkom i njegove eventualne dorade,
- Realizacija projekata na ostalim lokacijama.

## **LITERATURA**

ZAKON o premjeru i katastru zemljišta ("Službeni list SR BiH", broj 14/78, 12/87, 12/89 i 26/90)

ZAKON o premjeru i katastru nekretnina ("Službeni list SR BiH", broj 22/84, 12/87, 26/90 i 36/90)

ZAKON o zemljišnim knjigama Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 19/03, 38/05)

Pravilnik o postupanju u zk stvarima ("Službene novine Federacije BiH", broj 05/03)

Pravilnik o dopunama Pravilnika o postupanju u zk stvarima ("Službene novine Federacije BiH", broj 10/07)

UREDBA o izlaganju na javni uvid podataka izmjere i katastarskog klasiranja zemljišta ("Službene novine Federacije BiH", broj 92/16)

I. Lesko (2010), Aktualni izazovi zemljišne administracije u BiH, IV. Hrvatski kongres o katastru – Zbornik radova, Hrvatsko geodetsko društvo Zagreb.

Tehničke specifikacije za harmonizaciju – usaglašavanje podataka o nekretninama katastra i zemljišne knjige, Federalna uprava za geodetske-i imovinsko-pravne poslove, Sarajevo, 2018.

Studija „Sistematsko ažuriranje katastra k.o. Čapljina - analiza radne procedure i prijedlozi za njeno poboljšanje“ Federalna uprava za geodetske-i imovinsko-pravne poslove, Sarajevo, 2010.

# THE NEED FOR CONNECTING CADASTRE AND LAND BOOK DATA AFTER HARMONIZATION

## **Abstract**

*Registration of real estate in the Federation of BiH is done based on the Law on Survey and Cadastre of Land ("Službeni list SR BiH", broj 14/78, 12/87, 12/89 i 26/90), Law on Survey and Real Estate Cadastre ("Službeni list SR BiH", broj 22/84, 12/87, 26/90 i 36/90) and the Law on Land Registry of the Federation of Bosnia and Herzegovina ("Službene novine Federacije BiH", broj 19/03, 38/05). In accordance with these regulations, the management of real estate data is entrusted to the cadastre that is under the authority of the state administration and the registration of rights to land registry offices under the jurisdiction of the court.*

*Keeping the registers in such circumstances has led to their great mismatch. The Federal Administration for Geodetic and Property Legal Affairs has recognized the procedure of incorporating and replacing the land registry as the only and current solution to the problem-solving problem. With the financial support of the World Bank, the Project for the Establishment and Replacement of Land Registries has been launched, ie the harmonization of the data of the old survey with data of a new survey, all in accordance with the Law on Land Registry in FBiH.*

*This project also works on registering and transferring the rights that have so far been entered into the contract book and other records that were unreliable because the courts conducted them in various ways. By realizing the Project, these data are standardized and watered in accordance with the applicable regulations.*

*In the present implementation, this project proved to be very successful by the relevant institutions in the area of real estate records, and in particular data users, evaluated as one of the best projects in BiH.*

*However, there is one problem - we continue to keep the cadastre and the land registry as two separate physically separate registers. They are genuinely at risk of the reappearance of their mismatch.*

*The paper introduces a methodology for the digital connection of cadastre and land registers based on the existing (imperfect) legal framework after introductory considerations of the historical context and current state.*

**Key words:** *land cadastre , land registry, survey, establishment and replacement of land registry, alignment.*