

# HARMONIZACIJA PODATAKA ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTRA ZEMLJIŠTA NA PRIMJERU K.O. KLOKOT

Ivica Mićanović<sup>1</sup> Ivan Lesko<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Geomic d.o.o. Brčko (e-mail: Ivica@Micanovic.de)

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

**Sažetak.** Zemljišna knjiga i katastar zemljišta trenutno se u najvećem broju katastarskih općina vode na različitim grafičkim osnovama. Donošenjem Zakona o zemljišnoj knjizi, kojim je napušten koncept katastra nekretnina kao jedinstvene evidencije nekretnina i prava na nekretninama pojavljuje se potreba harmonizacije (usklađivanja) podataka katastra i zemljišne knjige. U ovom procesu razlikuju se dva rješenja privremeno i konačno. Ona su opisana u radu. Harmonizacija se provodi na temelju tablice za povezivanje. U radu se daje prikaz izrade tablice za povezivanje, kao i pratećih tehnoloških i pravnih postupaka.

**Ključne riječi:** zemljišna knjiga, katastar, harmonizacija, tablica za povezivanje, parcela.

## 1. UVOD

Korijeni neusuglašenosti katastra i zemljišnih knjiga sežu u pedesete godine prošlog stoljeća kada je u Bosni i Hercegovini započela nova aerofotogrametrijska izmjera. Na temelju podataka prikupljenih tom izmjerom uspostavljan je katastar zemljišta. Zemljišna knjiga nije ažurirana, nego je nastavljeno njeno vođenje po podacima stare austro-ugarske izmjere. Na taj način su nastale dvije evidencije, koje umjesto da se nadopunjuju, svakim danom postaju sve udaljenija jedna od druge. Bilo bi vrlo interesantno istražiti razloge zbog kojih je došlo do ovakvog razvoja događaja, pogotovo u svjetlu činjenice što su svi propisi iz tog vremena koji se odnose na promet nekretnina i dalje potvrđivali ulogu zemljišne knjige.

Početak sedamdesetih godina detektiran je problem neusuglašenosti katastra zemljišta i zemljišne knjige. Odgovor je uslijedio desetak godina kasnije kada je 1984. godine usvojen Zakon o premjeru i katastru nekretnina. Ovim zakonom bila je predviđena uspostava jedinstvene evidencije nekretnina i prava na nekretninama. Uslijedile su velike aktivnosti na polju izmjere, tako da je premjeren gotovo cijeli teritorij BiH do početka rata 1991. godine. Iz današnje perspektive zanimljivo je analizirati činjenicu da su po donošenju Zakona o

premjeru i katastru nekretnina intenzivirani radovi na polju izmjere (uglavnom na dosta pasivnim područjima), dok su radovi na uspostavi katastra nekretnina izvedeni u relativno malom obujmu. Očito je da je prevladala stihija i izostalo kvalitetno planiranje poslova temeljeno pretežito na ekonomskim pokazateljima. Cilj je očito bio popuniti sve, u to vrijeme, vrlo velike geodetske kapacitete, (JP Geodetski zavod BiH je u to vrijeme imao cca 400 uposlenika), na štetu razvoja pravnih procedura vezanih uz uspostavu katastra nekretnina. Takav pristup je rezultirao gotovo u potpunosti završenom izmjerom (preko 95% teritorija BiH) do početka rata, te s uspostavljenim katastrom nekretnina na cca 10% teritorija BiH.

Po završetku rata su nastavljeni poslovi na uspostavi katastra nekretnina. Intenzitet i kvaliteta obavljanja poslova u poslijeratnom razdoblju nisu bili ni približni intenzitetu i kvaliteti poslova prije rata. Ubrzo su započele rasprave o sustavu evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, što je rezultiralo nametanjem Zakona o zemljišnoj knjizi (ZZK) od strane visokog predstavnika za BiH 21. 10. 2002. godine. Donošenjem ovog zakona napušta se koncept katastra nekretnina kao jedinstvene evidencije nekretnina i prava na nekretninama i BiH se vraća na klasični srednjoeuropski dualni sustav katastra kao evidencije nekretnina i zemljišne knjige kao evidencije o pravima na nekretninama. Povratkom na ovaj koncept javlja se potreba za razvojem procedura koje će omogućiti usklađivanje stanja katastra i zemljišnih knjiga, tj. njihovu harmonizaciju. Ovo posebno u svjetlu činjenice da je člankom 63. stavkom 4. ZZK propisano „Podatak u vezi sa oznakom nekretnine uzima se iz službenog registra (katastra). Nekretnine se trebaju preuzimati i označavati sa podacima nove izmjere“.

Na uspostavi katastra nekretnina najmanje se uradilo na područjima na kojima je bio uspostavljen katastar zemljišta po novoj izmjeri. To su u pravilu područja velikih gradova i općina sa živom gospodarskom aktivnošću, a samim tim i sa većom vrijednošću nekretnina. Upravo su ova područja trenutno područja s najvećim interesom za harmonizaciju katastra i zemljišnih knjiga pa je stoga i uzeta jedna takva katastarska općina (Klokot) kao probni primjer.

## **2. ZAKONSKA OSNOVA ZA HARMONIZACIJU**

Zakonska osnova za harmonizaciju je članak 88. ZZK koji glasi:

*„Ukoliko se zahtjevi odnose na nekretnine, koje prema svojim podacima u opisnom listu ne odgovaraju aktualnim rezultatima izmjere ili još uopće nisu premjerene, te nekretnine će se u odjeljku A opisati prema drugim kriterijima tako da je treća osoba u stanju na osnovu tog opisa identificirati nekretninu. Ukoliko postoji točna izmjera kao i točno određenje granica, veličine, te opis i kultura parcele, oni se po saopćenju organa za katastarsku izmjeru, bez*

***posebnog zahtjeva, preuzimaju u zemljišnoknjižni uložak u odjeljku A kao aktualni popisni podaci. Preuzimanjem oznake i preuzimanjem rezultata izmjere ne mijenjaju se pravni odnosi na nekretnini.***

*Ukoliko na osnovu nove izmjere nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama ovi zemljišnoknjižni ulošci će se zatvoriti i u postupku uspostavljanja, u skladu sa odredbama ovog Zakona , uspostaviti novi.“*

„Na područjima gdje je katastar zemljišta zasnovan na novoj izmjeri harmonizacija podataka se faktički radi svakodnevno. Naime pri bilo kakvim zahvatima s nekretninama u katastru prvo se radi na podacima nove izmjere, zatim se ti podaci uspoređuju sa starom izmjerom, što rezultira harmonizacijom podataka. Obično se ne izvrši njeno evidentiranje u zemljišnim knjigama, jer se i dalje zadrže stare oznake nekretnina. Na taj način vrlo često imamo situaciju da su podaci o nekretnini u potpunosti usuglašeni, samo što se ona vodi pod različitim brojevima u katastru i zemljišnoj knjizi“, Lesko (2006). S ovakvom praksom potrebno je prestati što prije te nastojati da svako „uspoređivanje“ nove i stare izmjere rezultira upisom nekretnine u odjeljak „A“ zemljišnoknjižnog uloška po podacima nove izmjere. Ovakvo ponašanje predstavlja takozvani pojedinačni pristup harmonizaciji podataka, koji ima dvije varijante koje se direktno temelje na drugoj rečenici (boldiranoj) prvog stavka i drugom stavku članka 88. ZZK. U prvoj varijanti radi se samo usuglašavanje u odjeljku „A“ zemljišne knjige. Ovakav postupak se provodi samo u slučajevima kad je moguće uspostaviti nesumnjivo preklapanje parcela nove i stare izmjere. Drugi postupak se sukladno stavku 2. provodi kada nije moguće uspostaviti nesumnjivo preklapanje parcela. O harmonizaciji podataka katastra i zemljišne knjige pojedinačnim pristupom više informacija možete pronaći u članku, Lesko (2006). Potreba za pojedinačnim pristupom harmonizaciji je prepoznata, i u tom pravcu su poduzete aktivnosti u prvom redu na izradi odgovarajućih podzakonskih akata koji će omogućiti ovaj pristup. Očekuje se u bliskoj budućnosti provođenje edukacije djelatnika katastarskih službi i zemljišnoknjižnih ureda, kako bi ovaj pristup zaživio u praksi.

U ovom članku težište je na organiziranom pristupu harmonizaciji koji predstavlja harmonizaciju katastra i zemljišne knjige za cijelu katastarsku općinu. U studiji „Razvoj tehničkih standarda za stvaranje podataka zemljišnog informacionog sistema BiH“ (BCEOM, 2006), previđena su dva rješenja harmonizacije katastra i zemljišne knjige prijelazno i konačno. „Prijelazno rješenje se odnosi na alternativni postupak za harmonizaciju ZK zasnovane na AU premjeru i katastra zasnovanog na novom premjeru, sa interfejs tabelom kao prijelaznim rješenjem. Konačno rješenje odnosi se na alternativni postupak za harmonizaciju dvije evidencije koji pretpostavlja uspostavu nove ZK u skladu sa novim premjerom“ (BCEOM, 2006). Kod prijelaznog rješenja se izrađuje interfejs tablica u koju se upisuju parcele za koje je moguće uspostaviti

nesumnjivo preklapanje stare i nove izmjere. Na taj način se ažurira odjeljak „A“ zemljišne knjige za te parcele, dok se za ostale parcele odjeljak „A“ kao i odjeljak „B“ za sve parcele ažurira postupno sukladno interesima zainteresiranih stranaka. Pod konačnim rješenjem podrazumijeva se uspostava nove zemljišne knjige na podacima nove izmjere sukladno ZZK.

Vidljivo je da put do konačnog rješenja vodi preko prijelaznog, svaka usuglašena parcela skraćuje put do konačnog rješenja. Autori su nastojali napraviti procjenu cijene koštanja jednog i drugog rješenja na temelju aktualnih podataka o stanju katastra i zemljišnih knjiga po katastarskim općinama u BiH. Prema studiji za konačno rješenje treba izdvojiti 143 miliona eura i moguće ga je provesti kroz 19,4 godine, a za prijelazno rješenje treba izdvojiti 96 miliona eura i moguće ga je provesti za 7,2 godine. S obzirom na cijenu koštanja jednog i drugog postupka potrebno je sukladno stanju u pojedinoj katastarskoj općini (intenzitetu promjena, zainteresiranosti stranaka, vrijednosti nekretnina) izabrati odgovarajući postupak.

U nastavku članka će umjesto termina interfejs tablica, koji je više informatički termin biti korišten termin tablica za povezivanje koji više odgovara suštini i sadržaju postupka koji se provodi.

### **3. PRIPREMA ZA IZRADU TABLICE ZA POVEZIVANJE**

Za potrebe formiranja tablice za povezivanje potrebno je postojanje podataka iz katastarskog operata i iz zemljišne knjige u digitalnom obliku te izvršena identifikacija parcela.

#### ***3.1. Unos podataka zemljišne knjige u LARIS***

Podaci zemljišne knjige unose se u bazu podataka software-a LARIS. LARIS je software koji je razvijen za potrebe vođenja zemljišnih knjiga u Bosni I Hercegovini. Software je instaliran u svim zemljišnoknjižnim uredima u BiH. U bazu podataka unose se samo aktualni podaci zemljišne knjige, t.j. zadnje stanje upisa. Za KO Klokot uneseno je 635 uložaka sa 1463 parcele i 1075 vlasnika

#### ***3.2. Verifikacija podataka unesenih u LARIS***

Verifikacija podataka unesenih u **LARIS** vrši se ispisivanjem unesenih ZK uložaka i usporedbom tako ispisanih uložaka sa originalnim, nakon čega se ispisani ZK uložak odlaže u posebnu mapu u kojoj se čuva. U toku identifikacije parcela usprkos provedenoj verifikaciji otkrivene su pogreške unosa koje su se odnosile na duple brojeve parcela i brojeve parcela čije su brojke permutirane. Te pogreške su ispravljene u zemljišnoj knjizi i u bazi podataka koja je korištena za pripremu podataka za harmonizaciju.

### ***3.3. Skeniranje planova stare A-U izmjere***

Da bi se korištenjem računala moglo izvršiti preklapanje planova stare i nove izmjere potrebno je izvršiti skeniranje listova starih planova. Skeniranje je izvršeno u boji (24 bita). Rezolucija skeniranja bila je 400 dpi. U k.o. Klokot ukupno je skenirano 6 listova starih planova.

### ***3.4. Vektorizacija katastarskih planova nove izmjere***

Za KO Klokot nisu postojali digitalni planovi, te je u okviru projekta izvršena vektorizacija analognih planova. Vektorizacija je izvršena sa Software\_om ARC\_GIS. Baza podataka za KO Klokot sadrži 434 posjedovna lista sa 1436 parcela i 525 posjednika. Vektorizirani planovi prevedeni su u AutoCAD i korišteni su za potrebe identifikacije parcela.

### ***3.5. Preuzimanje podataka iz alfanumeričkog dijela katastarskog operata u Access***

Postojeća alfanumerička baza katastarskog operata vodi se u digitalnom obliku u aplikaciji za održavanje kompletne baze podataka koja pokriva područje nadležnosti službe za geodetske poslove pri općini u Bihaću.

Ta baza podataka se vodi u sistemu Paradox tako da je bila neophodna konverzija podataka u Access kako bi se podaci mogli koristiti za upoređivanje i harmonizaciju.

### ***3.6. Upoređivanje DKP-a i alfanumeričkog dijela katastarskog operata***

Nakon izvršene vektorizacije planova nove izmjere za KO Klokot pristupilo se usporedbi podataka DKP i alfanumeričkog dijela katastarskog operata. Izvještaj o pogreškama je sastavni dio projekta izrade DKP-a. Skoro sve pogreške pronađene prilikom te usporedbe bilo je moguće popraviti. Za one pogreške koje nisu mogle biti popravljene, za harmonizaciju su upotrijebljeni službeni podaci iz operata. O preostalim pogreškama je upoznat katastarski ured u Bihaću koji će naknadne ispravke u katastarskom operatu, dostaviti zemljišnoj knjizi po službenoj dužnosti.

## 4. IZRADA TABLICE ZA POVEZIVANJE

### 4.1. Osnovni princip

Princip harmonizacije zasniva se na izradi tabele za povezivanje koja omogućuje povezivanje baza podataka katastra zemljišta i zemljišne knjige. Tablica za povezivanje je u principu tablica identifikacije parcela stare A-U i nove izmjere, prilagođena informatičkom načinu povezivanja dviju baza podataka tako da se proizvoljan broj parcela jedne izmjere može povezati s proizvoljnim brojem parcela druge izmjere preko broja prijavnog lista.

*Ova metoda pripreme podataka za harmonizaciju zasniva se na ideji pronalaženja minimalnog broja parcela stare A-U i nove izmjere koje dijele međusobno ovisnu sudbinu, odnosno na kojima postoje isti ili slični imovinsko-pravni odnosi, a te parcele su položajno vezane jedna za drugu.*

*Navedeno znači da se za određeni broj parcela nove izmjere pronađu sve parcele stare A-U izmjere, koje čine kompleks parcela koji ima identičan vanjski rub u obe izmjere. Ova logika ne određuje ni minimalan ni maksimalan broj parcela koji se nalaze u jednom kompleksu, što znači da jedan kompleks može sadržavati od 1 do n parcela u obe izmjere. A tek se formiranjem prijavnih listova iz tako izvršene identifikacije utvrđuje koji će se članovi Zakona o zemljišnim knjigama primjenjivati za harmonizacija podataka.*

Na naprijed opisani način postiže se formiranje grupa parcela koje pokrivaju područje cijele KO i moguće je za sve parcele stare A-U izmjere pronaći odgovarajuće parcele nove izmjere čime se značajno pojednostavljuje rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Ovaj princip omogućuje povezivanje određenog broja cijelih parcela bez primjene dosadašnjeg principa identifikacije, gdje su se za jednu parcelu nove izmjere morali definirati i dijelovi susjednih parcela koje uglavnom nisu imale iste imovinsko-pravne odnose.

Metoda opisana u studiji (BCEOM, 2006) gdje se interface tablica izrađuje samo za slučajeve u kojima je moguće izvršiti zamjenu cijelih parcela A-U izmjere cijelim parcelama nove izmjere omogućila bi u testnoj KO, identifikaciju za samo cca 50% svih parcela. Upravo iz ovih razloga metoda je dalje razrađena, tako da je na razini grupa parcela obavljena identifikacija za cijeli prostor KO.

Prilikom identifikacije parcela po ovom principu formirane su grupe parcela, koje se mogu svrstati u jednu od jedanaest različitih situacija, a te situacije su prikazane u sljedećoj tablici:

Tablica 1. Pregled mogućih situacija

Situacija	Broj Parcela	%	Grunt	Katastar	Opis
1	365	25,4%	1	1	Jednoj parceli u gruntovnici odgovara 1 parcela u katastru
2	158	11,0%	1	2	Jednoj parceli u gruntovnici odgovaraju 2 ili više parcela u katastru upisane u isti PL
3	201	14,0%	1	2	Jednoj parceli u gruntovnici odgovaraju 2 ili više parcela u katastru upisane u različite PL_ove
4	48	3,3%	2	1	Dvije ili više parcela u gruntovnici upisane u isti ZK UL odgovaraju jednoj parceli u katastru
5	7	0,5%	2	1	Dvije ili više parcela u gruntovnici upisane u različite ZK UL ali su vlasnici isti u oba ZK UL odgovaraju jednoj parceli u katastru
6	60	4,2%	2	2	Dvije ili više parcela u gruntovnici upisane u isti ZK UL odgovaraju dvjema parcelama u katastru upisanim u različite PL_ove
7	54	3,8%	2	2	Dvije ili više parcela u gruntovnici upisane u isti ZK UL odgovaraju dvjema ili više parcela u katastru upisanim u isti PL
8	31	2,2%	0	1	Parcele postoje u katastru za koje su identificirane gruntovne parcele, ali je uništena zemljišna knjiga
9	90	6,3%	2	1	Dvije ili više parcela u gruntovnici upisane u različite ZK UL vlasnici su različiti u oba ZK UL odgovaraju jednoj parceli u katastru
10	256	17,8%	2	2	Dvije ili više parcela u gruntovnici upisane u različite ZK UL odgovaraju dvjema ili više parcela u katastru upisanim u različite PL_ove
11	94	6,5%	2	2	Dvije ili više parcela u gruntovnici upisane u različite ZK UL odgovaraju dvjema ili više parcela u katastru upisanim u isti PL
12	18	1,2%	0	1	Katastarske parcele koje se nalaze izvan granica preklapanja KO
13	24	1,7%	0	1	Putevi
14	22	1,5%	0	1	Rijeke, kanali i potoci
15	8	0,6%	0	0	Cijepanje u katastru nije u redu
	1436	100%			

## **4.2. Identifikacija parcela**

Nakon što su definirane sve moguće kombinacije broja parcela i uz njih odgovarajućih imovinsko-pravnih odnosa, pristupilo se identifikaciji parcela. Kao što je već rečeno u uvodu bili su potrebni planovi stare A-U i nove izmjere u digitalnom obliku. U prvom koraku su se skenirani planovi stare A-U izmjere, te na osnovu što je moguće većeg broja identičnih točaka u obje izmjere, prevedeni u mjerilo u kojem su bili planovi nove izmjere.

Pošto između planova stare A-U i nove izmjere zbog različitih metoda i točnosti snimanja, nije bilo moguće definirati matematički model transformacije kojim bi sve točke stare A-U izmjere sa zadovoljavajućom točnošću bile prevedene u koordinatni sustav u kojem je izvršena nova izmjera, to se odustalo od njihove precizne transformacije. Ovako transformirani planovi stare A-U izmjere su sadržavali značajna odstupanja od planova nove izmjere, a da bi se moglo pristupiti identifikaciji parcela morali su se koristiti standardni CAD alati koji su omogućavali pomicanje i rotaciju planova stare A-U izmjere. Ovo je bilo neophodno kako bi se približili identični detalji na obje vrste planova. Tek tada je vršena identifikacija pojedinačnih parcela ili grupe parcela i podaci su unošeni u tablicu za povezivanje. Ovaj način rada omogućio je ne samo jednostavnu identifikaciju nego i otkrivanje niza pogrešaka koje su postojale na planovima stare A-U izmjere. Primjenjujući alate za pomjeranje i rotaciju planova stare A-U izmjere ustanovljen je ogroman broj pogrešaka koje su se u prvom redu odnosile na oblik i položaj parcela, a površina tih parcela po katastru i po zemljišnoj knjizi je bila približno identična. Najveći broj pogrešaka odnosio se, unatoč položajnom preklapanju parcela, na razlike u površini koje su u ekstremnim slučajevima iznosile i do 50% . Ovi ekstremni slučajevi su se uglavnom pojavljivali kod velikih parcela koje su bile cijepane više puta. Od nekad velikih parcela su formirane građevinske parcele pri čemu su površine u zemljišnoj knjizi dobile istu površinu kao i identične parcele u katastru, ali se cijela pogreška stare A-U izmjere sakupila u ostatku osnovne parcele. Nakon detaljne analize uzroka nastanka pogrešaka, za ove slučajeve može se konstatirati da se razlika u površinama stare A-U i nove izmjere mora zanemariti i za dotične parcele preuzeti površina iz katastarskog operata. Ovakav način rada i analize uzroka pogrešaka jeste duži od jednostavne identifikacije, ali omogućuje izuzetno kvalitetne rezultate. Kao rezultat ovakve detaljne identifikacije kompletne KO može se tvrditi da su otkrivene i otklonjene gotovo sve pogreške, počevši od pogrešaka nastalih u toku izmjere do pogrešaka koje su nastale u toku održavanja planova stare A-U izmjere. Kao zaključak vezan za identifikaciju može se izdvojiti konstatacija da osim što ne postoji matematički model za transformaciju planova stare A-U izmjere u



koordinatni sustav u kojem su izrađeni planovi nove izmjere, ne postoji ni mogućnost da se definira maksimalno odstupanje u površini između podataka upisanih u zemljišne knjige i podataka koji se nalaze u katastarskom operatu. Ova konstatacija se odnosi čak i na parcele koje nikada nisu doživjele nikakvu promjenu.

### ***4.3. Popunjavanje tablice za povezivanje i verifikacija podataka***

Na osnovu izvršene identifikacije jedne ili više parcela, podaci identifikacije unose se u tablicu za povezivanje. Odmah po izvršenoj identifikaciji jedne ili više parcela vršeno je uspoređivanje i provjera podataka unesenih u tablicu za povezivanje kako bi se sa sigurnošću moglo tvrditi da se radi o identičnim parcelama. U tu svrhu je korištena aplikacija za pregledavanje podataka, koja omogućuje, ispisivanje prijavnih listova odmah po verifikaciji podataka.

U slučajevima gdje su pronađene razlike vršeno je ispitivanje uzroka nastanka razlika. Nakon završene identifikacije preostao je određeni broj parcela koje nije bilo moguće svrstati ni u jednu grupu parcela, a to su bili putovi, kanali i potoci. Za određeni broj parcela nove izmjere u testnoj KO bilo je moguće izvršiti identifikaciju na osnovu planova stare A-U izmjere ali nije bilo moguće popuniti tablicu za povezivanje u kojoj je vršeno uspoređivanje podataka, zbog toga što za identificirane parcele stare A-U izmjere nisu postojali podaci u zemljišnoj knjizi (u toku rata uništena je jedan svezak -50 zk uložaka - situacija 7). Za te parcele je tablica podataka stare A-U izmjere dopunjena sa brojem parcele, ali su unosi o broju ZK UL i vlasniku ostali prazni, kako bi se u prijavnim listovima moglo vidjeti da su razlike u površini nastale nedostatkom podataka o jednoj ili više parcela stare A-U izmjere.

Za određeni broj parcela nove izmjere nije bilo moguće izvršiti identifikaciju zato što su se parcele nalazile izvan granice KO po staroj A-U izmjeri, a isto tako za određeni broj parcela stare A-U izmjere nije bilo moguće izvršiti identifikaciju zato što su se nalazile izvan granica KO po novoj izmjeri. Sve ove parcele ostaju u izvornim tablicama i za njih će se izvršiti identifikacija na odgovarajućim planovima.

Nakon ovako izvršene identifikacije može se konstatirati da se za sve parcele koje se nalaze unutar granica preklapanja može izvršiti jednoznačna identifikacija. Ovaj princip rada upotrijebljen je u testnoj KO kako bi se provjerila predložena metoda.

### ***4.4. Izrada prijavnih listova***

Pored tehničkih podataka o parcelama neophodnih za uspostavu A-lista zemljišne knjige po podacima novog premjera na raspolaganju su bili i podaci o vlasnicima i o posjednicima identificiranih parcela. Ti podaci su korišteni za

dodatnu kontrolu identifikacije jer se u većini slučajeva podaci o posjednicima upisani u katastarskom operatu nalaze upisani i u B-list zemljišne knjige sa doduše nekim drugim suvlasničkim odnosima nego u katastarskom operatu.

Ovako urađena identifikacija i na osnovu nje izrađena tablica za povezivanje omogućuju izradu prijavnih listova, koji će biti dostavljeni zemljišnoj knjizi na preuzimanje. Ti prijavni listovi sadrže informacije o parcelama po staroj A-U i novoj izmjeri i informacije o posjednicima i vlasnicima.

Na osnovu ovako izrađenih prijavnih listova može se uspostaviti A-list zemljišne knjige po podacima nove izmjere dok se za uspostavu B-lista mora pristupiti utvrđivanju prava na podacima upisanim u A-listu. U tu svrhu će zemljišnoknjižnim referentima u prijavnim listovima, stajati na raspolaganju podaci o imovinsko-pravnim odnosima u katastru i u zemljišnoj knjizi. Ovako formirani prijavni listovi su izuzetno kvalitetna informacija za utvrđivanje vlasničkih odnosa u B-listu zemljišne knjige. Pored ovako izrađenih prijavnih listova za svaku identifikaciju izrađena je skica iz kojih je vidljiv odnos između parcela stare A-U i nove izmjere. Pored svega navedenog ova metoda rada omogućuje izuzetno jednostavno praćenje historijata parcele.

#### ***4.5. Aplikacija za izradu prijavnih listova***

Za utvrđivanje načina rada odnosno redoslijeda operacija kako bi se što brže došlo do najkvalitetnijih rezultata isprobavane su različite metode rada. Kao prvo vršena je identifikacija svih parcela preklapanjem iscrtanih planova obje izmjere i manualnog upisivanja podataka identifikacije u tablicu za povezivanje. Potom smo isprobali identifikaciju na ekranu sa popunom tablice napravljene u Excelu i manualno isijekali podatke iz tabela obje izmjere kako bismo usporedili podatke o površinama i imovinsko-pravnim odnosima na parcelama. I jedna i druga metoda su bile dugotrajne tako da se pristupilo izradi aplikacije koja na osnovu unosa podataka u tablicu za povezivanje i dodjeljivanja broja prijavnog lista bez obzira na situaciju navedenu u tabeli automatski povezuje podatke obje izmjere i unosi ih u prijavni list, koji se nakon provjere automatski može ispisati. Pošto je ova KO bila prva gdje je upotrijebljena ova metodologija rada to je potrošeno jako puno vremena na utvrđivanje redoslijeda operacija, ali je na kraju potvrđena, ne samo osnovna ideja da je moguće vršiti pripremu podataka za harmonizaciju cijele KO, nego je i detaljno utvrđen redoslijed operacija i pored toga razvijena aplikacija za izradu prijavnih listova sa istovremenom kontrolom identifikacije.

#### **4.6. Pregled utrošenog vremena**

Ovo je okvirni pregleda vremena utrošenog za izradu definitivnih prijavnih listova. Tek po završetku kompletnog posla na izradi prijavnih listova za harmonizaciju podataka definiran je konačan redoslijed operacija, tako da se podaci o utrošenom vremenu moraju uzeti sa rezervom a stvarni pregled vremena neophodan za izvođenje pripreme podataka za harmonizaciju moguće će biti tek kad se ova metodologija i redoslijed operacija primjeni na nekoj novoj KO.

*Tablica 2. Pregled utrošenog radnog vremena*

OPIS AKTIVNOSTI	POTREBNO VRIJEME	BROJ DJELATNIKA
Priprema podataka za harmonizaciju	2 radna dana	2
Identifikacija parcela i izrada skica	20 radnih dana	2
Popunjavanje interface tabele	3 radna dana	1
Verifikacija podataka i ispravke	5 radnih dana	1
Štampanje prijavnih listova	3 radna dana	1
Spajanje prijavnih listova i skica	1 radni dan	1

### **5. DALJNI POSTUPAK U ZK UREDU**

#### **5.1. Prijelazno rješenje**

U skladu sa gore citiranim stavkom 1. članka 88. Zakona o zemljišnim knjigama moguće je za situacije 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 iz tabele situacija preuzeti tehničke podatke o parcelama. Navedeno znači da se u A list zemljišne knjige preuzimaju podaci iz katastarskog operata o broju parcele, nazivu parcele, kulturi i klasi zemljišta te površini parcele. Ti podaci detaljno definiraju pravni objekt (nekretnine) na kojima se u B listu zemljišne knjige upisuju prava, a u C listu tereti.

Prijelazno rješenje pretpostavlja preuzimanje podataka nove izmjere iz prijavnih listova izrađenih za svaku od navedenih situacija u A list nove zemljišne knjige, dok se u B i C list prepisuju postojeći podaci iz zemljišne knjige. Prava upisana u B listu zemljišne knjige ostaju nepromijenjena sve dok se zainteresirana stranka ne pojavi da sama regulira svoje vlasničko pravne odnose na određenoj nekretnini. Ovo bi trebao biti prvi i najjednostavniji korak

u uspostavi zemljišne knjige po podacima nove izmjere čime se postiže da su podaci u A listu aktualizirani za 63% svih parcela u testnoj KO. U ovom slučaju se postiže harmonizacija podataka na razini A lista zemljišne knjige.

Za ostale slučajeve, na osnovu gore citiranog stavka 2. članka 88. ZZK, a sukladno člancima 63. do 67. ZZK, po zahtjevima stranke vrši se postupna uspostava nove zemljišne knjige.

## ***5.2. Konačno rješenje***

Konačno rješenje predstavlja uspostavu nove zemljišne knjige za cijelu K.O. po podacima nove izmjere. Nova zemljišna knjiga se uspostavlja sukladno člancima 63. do 67. ZZK po proceduri koju provodi ZK ured. U ovom slučaju su podaci prikupljeni i obrađeni na naprijed navedeni način odlična osnova za ove poslove. Postupak uspostave je različito složen ovisno od startne situacije definirane u tablici 1.

## ***5.3. Obavještavanje katastarskih ureda o utvrđenim pravima na nekretninama***

Nakon izvršene harmonizacije podataka kako u A tako i u B listu zemljišne knjige, sudovi bi trebali na adekvatan način obavijestiti katastarski ured da je za određene parcele, izvršeno utvrđivanje prava vlasništva po podacima novog premjera. Na temelju te obavijesti katastarski uredi bi preuzeli i u katastarskom operatu informativno vodili podatke o vlasnicima. Na kopijama katastarskih planova za dotične parcele upisivali bi podatke preuzete iz zemljišne knjige, sa naznakom da taj dokument ne može poslužiti kao dokaz o vlasništvu. Istovremeno bi katastarski uredi za dotične parcele prestali sa izdavanjem prepisa posjedovnih listova kao jednog od dokumenata koji je bi dokaz o posjedovanju.

Sa ovim bi se postigao prijelaz sa poreskog na vlasnički katastar.

## **6. ZAKLJUČAK**

Testna KO Klokot poslužila je ne samo za utvrđivanje prijedloga metodologije uspostave zemljišne knjige po podacima novog premjera odnosno harmonizacije podataka u zemljišnoj knjizi i katastru, nego i za pronalaženje i otklanjanje različitih vrsta pogrešaka kako u zemljišnoj knjizi tako i u katastru zemljišta.

Za ovaj prijedlog harmonizacije podataka odnosno za sve situacije koje se pojavljuju u različitim odnosima kako parcela tako i imovinsko-pravnih odnosa, opisanih u tabeli situacija, postoji uporište u Zakonu o zemljišnim knjigama

čime se donosi zaključak da se ovaj način harmonizacije može primijeniti svuda gdje postoji zemljišna knjiga, a na snazi je katastar zemljišta.

Primjenom opisane metodologije postižu se značajni rezultati na usklađivanju podataka katastra i zemljišne knjige. Metodologija zahtjeva predan i odgovoran rad kako bi se postigli najbolji mogući rezultati. Za primjenu tehnologije neophodna je maksimalna suradnja katastarskih i ZK ureda.

S obzirom na postojeće stanje u katastarskim i ZK uredima u pogledu kadrovske popunjenost, osposobljenosti i motivacije postojećeg osoblja za obavljanje ovako složenih poslova, smatramo da je opisnu metodologiju potrebno uvoditi postupno i to na područjima veće vrijednosti nekretnina (područja velikog prometa nekretnina i područja na kojima se očekuju značajne investicije). Na tim područjima navedenu metodologiju treba provesti do kraja što znači da se sve opisne procedure u potpunosti moraju provesti u katastru i zemljišnoj knjizi.

## LITERATURA

1. Zakon o zemljišnim knjigama, 2002
2. Lesko, I. (2006) Harmonizacija podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige pojedinačnim pristupom, Godišnjak 2005 Geodetskog društva Herceg-Bosne , 79.-87.
3. BCEOM, (2006) Razvoj tehničkih standarda za stvaranje podataka zemljišnog informacijskog sustava BiH, Sarajevo

## HARMONISATION OF LAND REGISTER AND CADASTRE DATA: THE EXAMPLE OF CADASTRE MUNICIPALITY KLOKOT

*Abstract.* Land register and Cadastre are maintained on the different graphic basis in almost all municipalities. As a result of the enactment of the Law on Land Register the concept of Real Property Register as unique property register was abandoned. It also resulted with demand of harmonisation Land Register and Cadastre data. There are two different solutions described in this paper, temporarily and finally solution. Harmonisation process is based on the parcel connection table. This paper gives an overview of creating a parcel connection table and corresponding technological and legal proceedings.

**Keywords:** Land Register, Cadastre, harmonisation, parcel connection table, parcel.